Hombvegen 5



Velkommen til

Hombvegen 5



Salgsoppgaven produsert 23. mai 2025

HUNNDALEN

NY Pris! Attraktiv generasjonsbolig | Dobbelgarasje | 4 sov | Barnevennlig og sentralt | Romslig tomt

Prisantydning	3 890 000,-
Omkostninger	98 600,-
Totalpris	3 988 600,-
BRA-i	295 kvm
Totalt BRA	325 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1952

Megler	Hans Idar Markestad
Telefon	907 79 652
E-post	h.i.markestad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Eiendomsmegling v/ Hans Idar Markestad presenterer Hombvegen 5!

- Velkommen til en innholdsrik enebolig med separat utleie / generasjonsdel- sentralt, men tilbaketrukket i rolige omgivelser i Hunndalen. Her får du en hoveddel med god plass for hele familien: 3 romslige soverom, stue, koselig loftstue, 2 bad, separat toalettrom, kjøkken og direkte utgang til en trivelig terrasse. Utleiedelen er praktisk innredet med egen entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

- Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og gode uteområder for både små og store. Dobbelgarasje, samt gode parkeringsmuligheter på egen grunn gjør hverdagen enkel og bekymringsfri. Beliggenheten gir kort vei til dagligvare og kollektivtransport. Turstier, idrettsanlegg og Gjøvik sentrum ligger like i nærheten.

Arealer og innhold

BRA-i:	295 kvm
BRA-e:	30 kvm
Totalt BRA:	325 kvm
TBA:	46 kvm

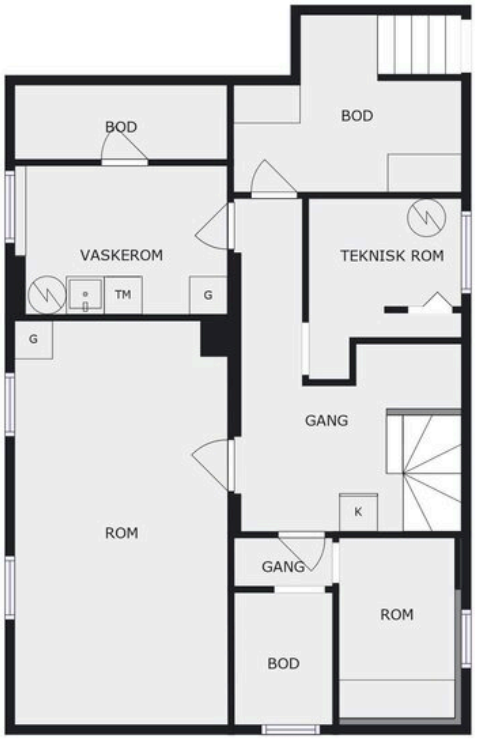
Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 74 kvm. Gang, vaskerom, teknisk rom, og 4 boder.
Total BRA: 74 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, trapperom og bod.
BRA-i: 53 kvm. (Hybelleilighet): Gang, kjøkken, stue, soverom og bad.
Total BRA: 142 kvm.
TBA: 26 kvm. Terrasse på ca. 26 m2 mot sør/ vest med adkomst fra kjøkken.
TBA: 15 kvm. Terrasseplatting på ca. 15 m2 mot sør/vest med adkomst fra stue tilhørende hybelleilighet.
TBA: 5 kvm. Terrasseplatting på ca. 5 m2 mot øst foran inngangspartiet.

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Gang, bad, toalettrom og 3 soverom.
BRA-i: 21 kvm. (Loft tilbygg): Loftstue
Total BRA: 79 kvm.

Dobbelgarasje
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm.
Total BRA: 30 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Kjelleretasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

1. etasje (Hoveddel)



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

1. etasje (Hybeldel)



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Loftetasje (Hoveddel)








SMARTKARB
































SCANDINAVIAN RACEWAY











Informasjon

Hombvegen 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0011/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Hombvegen 5, 2827 HUNNDALEN
Gnr 70, bnr 40 (ideell andel 1/1) / Gnr 70, bnr 42 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Selger
Svein Skoglund

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
117 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 988 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 007 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 295 kvm
BRA-e: 30 kvm
Totalt BRA: 325 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 74 kvm. Gang, vaskerom, teknisk rom, og 4 boder.
Total BRA: 74 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, trapperom og bod.
BRA-i: 53 kvm. (Hybelleilighet): Gang, kjøkken, stue, soverom og bad.
Total BRA: 142 kvm.
TBA: 26 kvm. Terrasse på ca. 26 m2 mot sør/ vest med adkomst fra kjøkken.
TBA: 15 kvm. Terrasseplatting på ca. 15 m2 mot sør/vest med adkomst fra stue tilhørende hybelleilighet.
TBA: 5 kvm. Terrasseplatting på ca. 5 m2 mot øst foran inngangspartiet.

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Gang, bad, toalettrom og 3 soverom.
BRA-i: 21 kvm. (Loft tilbygg): Loftstue
Total BRA: 79 kvm.

Dobbelgarasje
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm.
Total BRA: 30 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 231 cm og skråhimling. Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 237 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 206 cm.

Standard

Boligen er fra 1952 og tilbygd i 1982 med generasjonsbolig. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm, via varmepumpe luft/luft. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Kjøkken:
(Hoveddel):
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn og koketopp. Plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Fuktføler og lekkasjevarsler med stoppeventil til kjøkkenkran. Komfyrvakt. Kjøkkeninnredning fornyet med fronter og benkeplate i 2012. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.
(Hybelleilighet):
Kjøkkeninnredning fra 2017 med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Børstet stålplate mellom benkeplate og overskap. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Fuktføler og lekkasjevarsler med stoppeventil til kjøkkenkran. Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Bad:
(Loftetasje):
Våtrommet er rehabilitert i 2011, opplyst av eier. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Badekar med dusj. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.
(1. etasje):
Våtrommet er rehabilitert i 2011. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusj med forheng.

Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.
(Hybelleilighet):
Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusj med forheng. Gulvmontert wc.

Vaskekjeller:
Vaskekjeller med fliser på gulv, panelplater på vegger og malte glatte flater i himling. Stålkum med blandebatteri. Opplegg og plass til vaskemaskin.

Kjeller:
Romslig kjeller med mye lagringsplass.

Toalettrom:
Toalettrom medlaminatgulv, panelplater på vegger og formpresset panel i himling. Servant. Gulvmontert toalett.

Terrasse/balkong:
Terrasse på ca. 26 m2 mot sør/ vest med adkomst fra kjøkken. Fundamentert med betongpillarer. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Terrassemarkise og screen montert på deler av terrasse. Terrasseplatting på ca. 15 m2 mot sør/vest med adkomst fra stue tilhørende hybelleilighet. Konstruksjoner og overflater i treverk. Terrasseplatting på ca. 5 m2 mot øst foran inngangspartiet. Trapp i treverk.

Pipe/ildsted:
Pipe i lettklinkerblokker på tilbygg hybelleilighet. Pipe i teglstein i opprinnelig bygg. Ildsted er montert, vedovn i stue.

Tekniske installasjoner:
Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller. Eier opplyser at enkelte vannrør er skiftet ut i 2011, ifm. renovering av badene. Vannrørene har varierende alder. Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Innvendige avløpsrør av varierende alder. Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2023 er plassert i kjeller.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2023 er plassert i kjeller.
Byggtørker med avtrekksventiler i kjellerrom. Installert i 2014.

Der er opplegg til vannbåren varme i flere gulv, men fyrkjel er demontert og fjernet. Det er nå ingen fyrringssentral for vannbåren varme. Ved vurdering av installasjon av nyere anlegg anbefales ytterligere undersøkelser av røropplegget for varmesystemet.

El-anlegg med skru- og automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet for hybelleilighet er plassert i entré. Sikringsskapet på opprinnelig bygg er plassert i gang 2. etasje.
- Røykvarsler tilnkyttet sector alarm
- Brannslukningsapparat

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av

takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig:
- Taktekking: Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd.
- Nedløpsrør og beslag: Tekking med blikk/beslag mellom takkonstruksjoner er en risikoløsning. Eier opplyser om noe vanninntrengning ved snøsmelting.
- Veggkonstruksjon: Endeved på utvendig kledning er ikke overflatebehandlet. Sprekker nederst på kledning er registrert. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning. Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Råteskader på deler av kledning ved overgang tak på tilbygg, takvann føres ikke vekk fra kledning.
- Takkonstruksjon/loft: Loftluke er ikke isolert / har utette pakninger. Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m.
- Vinduer: Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
- Vinduer - 2: Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående. Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.
- Dører: Dører er værslitte utvendig. Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
- Balkonger/terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov. Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.
- Utvendig trapper: Større åpninger enn dagens krav i inntrinn. Fundamentering er ikke frostsikret. Det er registrert slitasje/skader på trapp. Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav.

Innvendig:
- Overflater: Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater. Stedvis knirk i gulv, opplyst å være merkbart i vinterhalvåret.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm. Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det er registrert manglende stivhet i etasjeskille i 1. etasje på stue.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted. Pipe på opprinnelig bygg er for lav iht. krav for høyde på pipe/skorstein. Pipevanger er ikke synlige. (2 sider på elementpipe. 4 sider på teglsteinspipe.)
- Rom under terreng: Deler av vegg under terreng er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i

vegger. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand.
- Innvendige trapper: Det er knirk i trapp. Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk på trapp fra entré er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Innvendige dører: Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd. Slitasje på vrider og låsekasser.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Tomteforhold:
- Fuktsikring og drenering: Det er registrert symptomer på fukt. Fuktsikringen har oppnådd forventet brukstid og det er indikasjoner på sviktende drenering, tiltak anbefales.
- Grunnmur og fundamenter: Løs puss.Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Bad (Loftetasje):
- Overflater og vegger: Det er bom/løse fliser. Det er registrert riss/sprekker i fliser/fuger på vegg over dør til bad, sannsynligvis på overgang mur/trevegg.
- Overflater gulv: Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel. Ukjent om det er membran oppkant mot terskel. Det kan ikke kontrolleres om membranen har oppkant da membran ikke er synlig bak feielist. Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser.
- Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon. Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.
- Ventilasjon: Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.

Toalettrom (Loftetasje):
- Overflater og konstruksjon: Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Bad (1. etasje):
- Overflater vegger: Det er dør i våtsone.
- Overflater gulv: Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel. Ukjent om det er membran oppkant mot terskel. Det kan ikke kontrolleres om membranen har oppkant da membran ikke er synlig bak feielist.
- Sluk, membran og tettesjikt: Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt. Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Ventilasjon: Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.

Bad (Hybelleilighet):
- Overflater vegger: Det er vindu i våtsonen. Det er hull/gjennomføringer av strømkabel i våtsone. Det er dør i våtsone.
- Sluk, membran og tettesjikt: Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet

og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Ventilasjon: Våtrommet har ingen form for ventilasjon.

Toalettrom (Kjeller):
- Overflater: Rommet bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik det er krav om i dag. Eldre rom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruk ha en kort gjenværende brukstid. Rommet har ikke mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Kjellertrapp: Det er ikke montert rekkverk. Trappen har dårlig belysning. Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.

Parkering

Parkeringsmuligheter i dobbelgarasje og biloppstilingsplasser i innkjørsel.

Modernisering og påkostninger

Følgende oppgraderinger/moderniseringer er gjort:

1982 - Sentralt fyringsanlegg. Oljetank i kjeller.
1983 - Tilbygg, etterisolert på gammel yttervegg, nytt panel.
1995 - Rehabilitering av garasje
1998 - (Ca.) skiftet oljefyr
2000 - (Ca). Gulvbelegg og baderomsplater i bad (Hybeldel)
2011 - Renovering av bad i 1. og 2. etg.
2011/2010 - Vaskerom kjeller
2012 - Parkettgulv 1. etg
2012 - Oppgradert kjøkken hoveddel
2014 - Pipehatt på tilbyggsdel
2014 - Avfuktninganlegg i kjeller
2017 - Nytt kjøkken utleiedel
2017 - Pergogulv i hele utleiedel + bad
2018 - Terrasseplatting ved utleiedel
2020 - (Ca.) Tømt oljetank i kjeller, delvis fjernet.
2021 - Demontering av kjølerom, bod i kjøkken.
2022 - Fjernet fyrkjele for vannbåren varme
2022 - Installert varmepumpe i hybeldel
2023 - Ny varmtvannsbereder i utleiedel og hoveddel.
2023 - Installert varmepumpe i stue (Hoveddel)
2023/2024 - Behandlet boligen utvendig
2024 - 4 nye 3-lags vinduer i 2.etg
2025 - Takstein er rengjort og sprøytelakkert. Nye takrenner, nedløpsrør og beslag montert. Nye mønebånd.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Muremester Alfredsen ? Trolig død. Utleiedel 1983 Støpt såle m varmtvannsrør. Steinar Strandvik snekker. Trolig død. Syljuåsen Oppland a/s 2011. Bad i 1. og 2. et hovedhus. Full renovering. Vaskerom

kjeller. Rørleggerfirm. Jørstad. Resten ufaglært

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Syljuåsen Oppland A/S

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje: Leieboer (snekkerut.)Finner ikke navn. Sist på 80-tallet. + undertegnede. Jeg har også gjort utbedringer på terasse og plattinger. Pipebeslag,forblikk,renner, nedløp, vannbordbeslag: Edvind Hansen a/s, Nils Petter Karlsen, Ditt tak og eiendom a/s.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
- Eventuell kommentar: Tørt Bygg a/s har inst hygrostatstyrt byggtørke m kanaler i kj.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja, Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eidsiva net og Relacom. Sign 04.07. 22 Klistrelapp i sikringsskap . Utydelig signering.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja, Når ble kontrollen utført? Ved flere anledninger. Sist 21.09.2023 av Jostad elektriske a/s

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jostad elektriske A/S 01.11.2018

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jørstad sept. 2010 , nytt vann- og avløp fra kom. nett og inn i kjeller,gikk konkurs, fortsatt med utbedring av rørsystem til bad i 1. og 2.et av rørleggerfirma Malmberg/Syljuåsen i 2011

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært
- Var tiltaket søknadspliktig? - Ja
- Har arbeidet blitt godkjent? - Ja
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Steinar Strandvik. 1983 med en del assistanse av undertegnede og 2 andre faglærte i korte perioder

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
- Ja, Beskriv: Oljetank ble godkjent og tømt av firma Grønnerud. Rørlegger Atle Halvorsen er i ferd å tømme gammelt sentralfyringsanlegg i disse dager. Begynner mandag 12.05.25

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder

også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja, Beskriv: Gammel, litt dårlig betong i deler av grunnmuren fra 1952. Holder fukten i sjakk med byggtørkesystem som har kanaler til alle rom i kjelleren.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei, Eventuell kommentar: Et stuevindu trolig punktert

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja, Beskriv: Det har forekommet 1-2 mus på senhøsten enkelte år

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? - Ja
- Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? - Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja, Beskriv: Leiligheten ble bygget som del av generasjonsbolig og og godkjent gjennom Husbanken

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei, Eventuell kommentar: Det er ikke oljetank på eiend. Hadde oljetank i kjelleren. Den er forskriftsmessig tømt oo det meste av den er fjernet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja, Beskriv: Kommunen eier en unaturlig liten "kile" inn mellom eiendommen og naboeiendommen på nordsiden. Ca 230 kvadratmeter.

Bygningssakkyndig

Ole Anders Sørum Brænden

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betongtakstein.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk.
Takrenner/nedløp er skiftet ut våren 2025.

Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.
Utvendig kledning er oppgradert i 1983.

Takkonstruksjon/Loft: Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling.
Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.
Kaldt loft (ikke skråhimling) på opprinnelig bygg er etterisolert over våtrom

loftetasje.

Takkonstruksjon/Loft - 2: Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Kun skråhimling over loft på tilbygg, tilbygg over entrè og bad har delvis kaldtloft. Luftespalte ved raft.

Vinduer: Trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduer er i hovedsak fra 1982.

Vinduer - 3: Trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2024 på loftetasje.

Vinduer - 2: Trevinduer med 1+1 lags glass i kjeller fra byggeår.

Dører: Ytterdør i treverkmed 2-lags glass.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1979.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse på ca. 26 m^2 mot sør/ vest med adkomst fra kjøkken. Fundamentert med betongpillarer. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 74 cm. Terrassemarkise og screen montert på deler av terrasse.

Terrasseplatting på ca. 15 m^2 mot sør/vest med adkomst fra stue tilhørende hybelleilighet. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasseplatting på ca. 5 m^2 mot øst foran inngangspartiet.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Fundamentert med ringmur og støpt gulv på grunn i utleiedel. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue, og ca. 15 mm i gang.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner i 1. etasje og loftetasje. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på gang, og ca. 15 mm i stue/spisestue.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen på gang, og ca. 25 mm på soverom.

Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje. Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

Pipe og ildsted: Pipe i lettklinkerblokker på tilbygg hybelleilighet.

Pipe i teglstein i opprinnelig bygg. Ildsted er montert, vedovn i stue.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig med befaring av tak. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Rom Under Terreng: Støpte gulv og synlig grunnmur på største del av kjeller. Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Takvann ført ut på terreng.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur er pusset/malt utvendig.
Murt ringmur og støpt plate på tilbygg, fra 1982.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Synlig utvendig avløpsrør i: Plast. Synlige utvendig vannrør i: Plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiers opplysninger: Vann og avløpsledninger ble lagt nytt fra hovedledning ca. 2010.

Septiktank: Septiktank i betong, ikke i bruk. Eier mener denne er benyttet som inspeksjonskum for vann og avløpsledninger.

GARASJE

Gulv støpt på grunn.Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Leddport av tre. Innlagt strøm.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert.

TG2
Taktekking
• Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd.
Konsekvens/tiltak: • Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking/undertak.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes.

Nedløp og beslag
• Tekking med blikk/beslag mellom takkonstruksjoner er en risikoløsning. Eier opplyser om noe vanninntrengning ved snøsmelting.
Konsekvens/tiltak: • Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig. Ytterligere undersøkelser av fagperson rundt blikk/beslag på takflater som faller mot hverandre må foretas for kartlegge eventuelle skader og utbedringer av avviket.

• Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen

• Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.

Veggkonstruksjon
• Endeved på utvendig kledning er ikke overflatebehandlet.

• Sprekker nederst på kledning er registrert.

• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

• Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.

• Råteskader på deler av kledning ved overgang tak på tilbygg, takvann føres ikke vekk fra kledning.
Konsekvens/tiltak: • Overflatebehandling av endeved/kledning, evt utskifting av skadet kledning. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.

• Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

• Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

• Utbedre råteskader og løsning for takvann. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. skjulte råteskader i veggkonstruksjon. Kostnader for utbedringer må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft
• Loftluke er ikke isolert / har utette pakninger.

• Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.

• Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.
Konsekvens/tiltak: • Loftluke bør isoleres og det bør samtidig monteres pakning. Ved uisolert loftluke kan det oppstå uønsket varmetap med påfølgende kondensering.

• Lufting/ventilering bør forbedres.
Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Gjentatte påkjenninger av is og kondens vil med årene skape behov for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Det må forventes påkostninger i form av vedlikehold.

• Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

• Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i konstruksjonene. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av konstruksjonen ivaretas.

Takkonstruksjon/Loft - 2
• Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

Vinduer
Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Konsekvens/tiltak: Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

Vinduer - 2
Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående.
Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.
Konsekvens/tiltak: Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre vinduer medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

Dører
Dører er værslitte utvendig.
Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov. Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke behov for strakstiltak. Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Utvendige trapper
Større åpninger enn dagens krav i inntrinn.
Fundamentering er ikke frostsikret.
Det er registrert slitasje/skader på trapp.
Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper barnesikres / sikres iht. dagens krav.
Fundamentering for trapp bør frostsikres.

Overflater
• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
• Stedvis knirk i gulv, opplyst å være merkbart i vinterhalvåret.
Konsekvens/tiltak: • Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.
• Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.

Etasjeskille/gulv mot grunn

• Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.
• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
• Det er registrert manglende stivhet i etasjeskille i 1. etasje på stue.
Konsekvens/tiltak: • For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.
• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser rundt etasjeskillerens stivhet og stabilitet. Det er påregnelig med avstivninger av etasjeskille.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.
Pipe på opprinnelig bygg er for lav iht. krav for høyde på pipe/skorstein.
Pipevanger er ikke synlige. (2 sider på elementpipe. 4 sider på teglsteinspipe.).
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres.
Innhent dokumentasjon, om mulig.
Pipe må forhøyes over møne for å tilfredsstille krav til høyde over møne.
Pipeevanger i kjeller må avdekkes.

Rom Under Terreng
Deler av vegg under terreng er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid.
Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand.

Om registrerte merknader skyldes defekt drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv eller innvendig kondens er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon av disse.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak. Byggtørke er installert i kjeller i 2014.

Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene.
Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

Se tiltak under drenering.

Innvendige trapper
Det er knirk i trapp.
Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk på trapp fra entré er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

Innvendige dører
Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd.
Slitasje på vrider og låsekasser.
Konsekvens/tiltak: Dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.

Loftetasje - Bad - Overflater vegger og himling
• Det er bom/løse fliser.
• Det er registrert riss/sprekker i fliser/fuger på vegg over dør til bad, sannsynligvis på overgang mur/trevegg.

• Skråhimling over badekaret er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikring/membrantetting og bruk av fuktrobuste materialer som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er sannsynligvis ikke etablert membran/tettesjikt himlingen.

Loftetasje - Bad - Overflater Gulv
• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel. Ukjent om det er membran oppkant mot terskel. Det kan ikke kontrolleres om membranen har oppkant da membran ikke er synlig bak feielist.
• Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser.
Konsekvens/tiltak: • Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring av fliser med bom. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.

Loftetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
• Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.
Konsekvens/tiltak: • Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede

materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

Loftetasje - Bad - Ventilasjon
• Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.
Konsekvens/tiltak: • Det anbefales å gjøre tiltak for å etablere løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
• Det er dør i våtsone.
Konsekvens/tiltak: • Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
Ukjent om det er membran oppkant mot terskel. Det kan ikke kontrolleres om membranen har oppkant da membran ikke er synlig bak feielist.
Konsekvens/tiltak: • Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
• Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt.
• Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.
• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
Konsekvens/tiltak: • Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

• Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon
• Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.
Konsekvens/tiltak: • Det anbefales å gjøre tiltak for å etablere løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet.

1. Etasje Hybelleilighet - Bad - Overflater vegger og himling
• Det er vindu i våtsonen.
• Det er hull/gjennomføringer av strømkabel i våtsone.
• Det er dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak: • Vindu/dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
• Åpne hull gjør at fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen gjennom hull. Det kan ikke verifiseres om hull har ført til skade inne i konstruksjon, det vil på denne bakgrunn kunne være risiko for skade inne i konstruksjonen. Det anbefales utbedring slik at fukt ikke kan trenge inn i veggkonstruksjonen. Det anbefales at el-fagmann gjør en vurdering av plassering av stikkontakt i våtsone.

1. Etasje Hybelleilighet - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
Konsekvens/tiltak: • Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Kontroller og rengjør sluket regelmessig for å unngå at sluket mister funksjonalitet. Vær oppmerksom på at utett membran og tett sluk kan føre til vannskader.
• Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.
• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

1. Etasje Hybelleilighet - Bad - Ventilasjon
• Våtrommet har ingen form for ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: • Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte med løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet.

Loftetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilluft under dør sammen med mekanisk avtrekk.

Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Rommet bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik det er krav om i dag. Eldre rom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruk ha en kort gjenværende brukstid.
Rommet har ikke mekanisk avtrekk.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak siden rommet fungerer med dagens bruk. Oppgradering og utskifting må påregnes om man har andre brukskrav.
Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

Vannledninger
• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak: • Når vannrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

Avløpsrør
• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for deler av avløpsrør er oppnådd.
Konsekvens/tiltak: • Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

Fuktsikring og drenering
Det er registrert symptomer på fukt.
Fuktsikringen har oppnådd forventet brukstid og det er indikasjoner på sviktende drenering, tiltak anbefales.

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

Grunnmur og fundamenter
Løs puss.Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

TG3
Kjellertrapp
Det er ikke montert rekkverk. Trappen har dårlig belysning.Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TGIU
1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Fuktsøk på overflater er foretatt.
Inspeksjoner rundt sluk/avløpsrør i kjeller under bad viser ingen tegn til lekkasjer på befaringstidspunktet.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe. Ildsted.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 29 856,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer (2024):

- Vann og avløp: Kr. 25.680,-
- Renovasjon: Kr. 3.656,-
- Feiegebyr: Kr. 520,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1.100,- pr mnd.
Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 6 120,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Gjøvik kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 210 055,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 840 218,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg forsikring
Polisenr: 6314747

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV/bredbånd fra Telenor.
Innlagt fiber på eiendommen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 205 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt på 1 205,2 m2 som er flat, opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Det er opplyst om kjøp av tilleggstomt fra Gjøvik kommune, gjelder liten tomt med gnr. 70, bnr. 45 på baksiden av garasjen for å rette ut grenser, og danne mer naturlige grenser og tomteform. Arealet det er snakk om er ca. 150 m2. Tomt er ikke tinglyst ved befaringsdagen, men prosessen er igangsatt.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Hunndalen, like utenfor Gjøvik sentrum. Området er preget av eneboliger og lavblokker, og er godt tilrettelagt for barnefamilier med gangavstand til både skole, barnehage og lekeplasser.

Fra eiendommen er det kort vei til dagligvarebutikker, småbutikker, frisør, bensinstasjon og øvrige servicetilbud. For et enda bredere utvalg av shopping, restauranter og kulturtilbud, ligger Gjøvik sentrum kun en kort biltur unna – eller en rask bussreise med hyppige avganger fra holdeplass ca. 200 meter fra boligen.

Hunndalen og Gjøvik byr på rike muligheter for fritidsaktiviteter. I nærheten finner du blant annet turstier, idrettsanlegg, alpinbakke, badeanlegg på Fastland og et aktivt foreningsliv med tilbud som fotball, håndball, ski og tennis.

Bebyggelse
Eiendommen befinner seg i et område regulert til boligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er "Malerstuen" ca. 200m fra boligen. Gjøvik stasjon er ca. 4,8km unna.

Skoler og barnehager
Blomhaug skole (1-7 kl.) ca. 1,1km unna.
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1,1km unna.
Gjøvik videregående skole ca. 4,3km unna.
Raufoss videregående skole ca. 9,8km unna.

Huskestua barnehage (1-5 år) ca. 500m fra boligen.
Marka barnehage (0-5 år) ca. 800m unna.
Misjonshusets barnehage (1-5 år) ca. 1km unna.

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest:
Det foreligger innflyttingstillatelse for eiendommen datert 11.05.1983.
Det foreligger ferdigattest for bad datert 20.07.2011.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er avvik:
- Kjølerom 1. etasje er endret til bod. Deler av gang loftetasje inngår i våtrom. Innredet loftstue på loft på tilbygg er ikke
omsøkt , byggetegninger viser "rom for klær".
- Tegninger viser ikke samme takkonstruksjon over terrasse mot sør/vest slik som dagens tak er bygget med saltak.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Gjeldende arealplan med bestemmelser:
3407 KP2020- 2032 - Kommuneplanens arealdel 2020- 2032
Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse
Bestemmelsesområde 3
Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur
29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023

Reguleringsplan (RP)
05020114 Askimområdet
Frittliggende småhusbebyggelse
19.04.1982

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3407/70/40:
04.11.1982 - Dokumentnr: 9482 - Livsvarig borett
RETTIGHETSHAVER: SKOGLUND ATLE
EIENDOMMEN

Prioritetsbestemmelse
Uten opptrinnsrett til enhver tid

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1983/8581-1/19

21.09.1951 - Dokumentnr: 3446 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:70 Bnr:11

09.05.1996 - Dokumentnr: 3151 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 284214 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:70 Bnr:42

24.01.2025 - Dokumentnr: 91613 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

20.11.1950 - Dokumentnr: 4805 - Bestemmelse om vannledn.

04.11.1982 - Dokumentnr: 9483 - Livsvarig borett
RETTIGHETSHAVER: SKOGLUND ATLE

Prioritetsbestemmelse
Uten opptrinnsrett til enhver tid

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1983/8581-1/19

24.01.2025 - Dokumentnr: 91613 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

20.11.1950 - Dokumentnr: 4804 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:70 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 740996 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:70 Bnr:40

3407/70/42:
04.11.1982 - Dokumentnr: 9482 - Livsvarig borett
RETTIGHETSHAVER: SKOGLUND ATLE
EIENDOMMEN

Prioritetsbestemmelse
Uten opptrinnsrett til enhver tid

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1983/8581-1/19

21.09.1951 - Dokumentnr: 3446 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:70 Bnr:11

09.05.1996 - Dokumentnr: 3151 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 284214 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:70 Bnr:42

24.01.2025 - Dokumentnr: 91613 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

20.11.1950 - Dokumentnr: 4805 - Bestemmelse om vannledn.

04.11.1982 - Dokumentnr: 9483 - Livsvarig borett
RETTIGHETSHAVER: SKOGLUND ATLE

Prioritetsbestemmelse
Uten opptrinnsrett til enhver tid

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1983/8581-1/19

24.01.2025 - Dokumentnr: 91613 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

20.11.1950 - Dokumentnr: 4804 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:70 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 740996 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:70 Bnr:40

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Knr:3407 Gnr:70 Bnr:11 i Gjøvik kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 375,-

Samlet skal selger betale kr. 128 165,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. juni 2025

Ansvarlig megler

Hans Idar Markestad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90779652

Meglerforetaket

Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 267 500

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Hombvegen 5

Hombvegen 5

Nabolaget Askim/Øverbymarka - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Blomhaug skole (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	**14 min** 1.1 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 355 elever, 25 klasser	**14 min** 1.1 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	**8 min** 4.3 km
Raufoss videregående skole 450 elever	**15 min** 9.8 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Hunndalen	**15 min**

Offentlig transport

Malerstuen Totalt 7 ulike linjer	**3 min** 0.2 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	**7 min** 4.8 km
Oslo Gardermoen	**1 t 24 min**

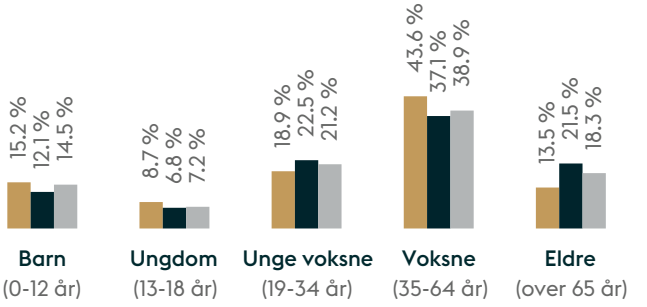
Barnehager

Huskestua barnehage (1-5 år) 50 barn	**7 min** 0.5 km
Marka barnehage (0-5 år) 46 barn	**11 min** 0.8 km
Misjonshusets barnehage (1-5 å... 36 barn	**13 min** 1 km

Dagligvare

Kiwi Hunndalen	**10 min**
Coop Extra Hunndalen	**11 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Askim/Øverbymarka	1 045	431
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Tilstandsrapport

Enebolig

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN

GJØVIK kommune

gnr. 70,70, bnr. 40,42, snr. 0,0

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 325 m² BRA-i: 295 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 22.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21008-1607 **Referansenummer:** RQ1965

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Ole Anders Brænden **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak
Takst & Byggrådgivning AS - 929671996
Ole Anders Brænden
Uavhengig Takstingeniør
oleanders@takstcon.no
974 88 130

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Grunnmur i spare steinsbetong på opprinnelig bygg. Tilbygg fundamentert på støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 295 m² over 1,5 etasje med kjeller.
Terrasse på ca. 26 m² mot sør/ vest med adkomst fra kjøkken.
Terrasseplatting på ca. 15 m² mot sør/vest med adkomst fra stue tilhørende hybelleilighet. Terrasseplatting på ca. 5 m² mot øst foran inngangspartiet.
Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

STANDARD:
Boligen er fra 1952 og tilbygd i 1982 med generasjonsbolig..
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm, via varmepumpe luft/luft. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1 205,2 m² som er flat, opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Det er opplyst om kjøp av tilleggstomt fra Gjøvik kommune, gjelder liten tomt med gnr. 70, bnr. 45 på baksiden av garasjen for å rette ut grenser, og danne mer naturlige grenser og tomteform. Arealet det er snakk om er ca. 150 m². Tomt er ikke tinglyst ved befaringsdagen, men prosessen er igangsatt.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduer er i hovedsak fra 1982.
Trevinduer med 1+1 lags glass i kjeller fra byggeår.
Trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2024 på loftetasje.

Ytterdør i treverk med 2-lags glass.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1979.

Terrasse på ca. 26 m² mot sør/ vest med adkomst fra kjøkken. Fundamentert med betongpillarer. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Terrassemarkise og screen montert på deler av terrasse.

Terrasseplatting på ca. 15 m² mot sør/vest med adkomst fra stue tilhørende hybelleilighet. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasseplatting på ca. 5 m² mot øst foran inngangspartiet.
Trapp i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av:Himlingsplater. Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malt strie.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser. Parkett. Heltregulv.

Fundamentert med ringmur og støpt gulv på grunn i utleiedel.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner i 1. etasje og loftetasje.
Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

RADON:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.
Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon

PIPE/ILDSTED:
Pipe i lettklinkerblokker på tilbygg hybelleilighet.
Pipe i teglstein i opprinnelig bygg. Ildsted er montert, vedovn i stue.

ROM UNDER TERRENG:
Støpte gulv og synlig grunnmur på største del av kjeller.
Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Lette/glatte innerdører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe. Ildsted.

VÅTROM Gå til side

BAD LOFTETASJE:
Våtrommet er rehabilitert i 2011, opplyst av eier.
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Badekar med dusj. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

BAD 1. ETASJE:
Våtrommet er rehabilitert i 2011.
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusj med forheng. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

BAD HYBELLEILIGHET:
Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusj med forheng. Gulvmontert wc.

KJØKKEN Gå til side

HYBELLEILIGHET:

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning fra 2017 med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Børstet stålplate mellom benkeplate og overskap. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Fuktføler og lekkasjevarsler med stoppeventil til kjøkkenkran. Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

HOVEDDEL:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn og koketopp. Plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Fuktføler og lekkasjevarsler med stoppeventil til kjøkkenkran. Komfyrvakt.
Kjøkkeninnredning fornyet med fronter og benkeplate i 2012.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Vaskekjeller med fliser på gulv, panelplater på vegger og malte glatte flater i himling. Stålkum med blandebatteri. Opplegg og plass til vaskemaskin.

Toalettrom medlaminatgulv, panelplater på vegger og formpresset panel i himling. Servant. Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør.
Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller. Eier opplyser at enkelte vannrør er skiftet ut i 2011, ifm. renovering av badene.
Vannrørene har varierende alder.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Innvendige avløpsrør av varierende alder.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2023 er plassert i kjeller.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2023 er plassert i kjeller.

Byggtørker med avtrekksventiler i kjellerrom. Installert i 2014.
Der er opplegg til vannbåren varme i flere gulv, men fyrkjel er demontert og fjernet. Det er nå ingen fyrringssentral for vannbåren varme. Ved vurdering av installasjon av nyere anlegg anbefales ytterligere undersøkelser av røropplegget for varmesystemet.

El-anlegg med skru- og automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet for hybelleilighet er plassert i entré.
Sikringsskapet på opprinnelig bygg er plassert i gang 2. etasje.

- Røykvarsler tilnkyttet sector alarm
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

DRENERING:
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Takvann ført ut på terreng.

Grunnmur i spare steinsbetong. Grunnmur er pusset/malt utvendig.
Murt ringmur og støpt plate på tilbygg, fra 1982.

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast. Synlige utvendig vannrør i: Plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiers opplysninger: Vann og avløpsledninger ble lagt nytt fra hovedledning ca. 2010.
Septiktank i betong, ikke i bruk. Eier mener denne er benyttet som inspeksjonskum for vann og avløpsledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	325 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	295 m²
Totalpris	3 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjølerom 1. etasje er endret til bod. Deler av gang loftetasje inngår i våtrom. Innredet loftstue på loft på tilbygg er ikke omsøkt , byggetegninger viser "rom for klær".

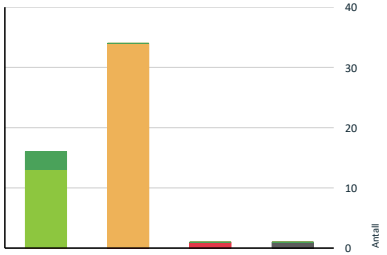
Tegninger viser ikke samme takkonstruksjon over terrasse mot sør/vest slik som dagens tak er bygget med saltak.

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Sammendrag av boligens tilstand

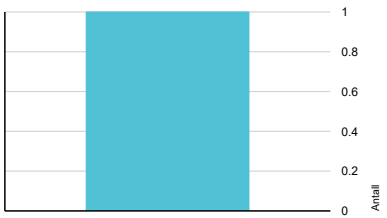
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Kjellertrapp	Gå til side

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje Hybelleilighet > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje Hybelleilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje Hybelleilighet > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeår er opplyst av rekvirent.
Byggeåret er hentet fra
Eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.
Bygningen er 73 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.
Observerte avvik og utførelse på enkelte bygningsdeler tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Ved renovering av bygninger der bygningskroppen blir oppgradert kan det være mulig å få stønad av ENOVA til oppgraderinger. Se https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/oppgradering-av-bygningskroppen-/ for ytterligere informasjon.

Mange boliger i dag bruker unødvendig mye energi, noe som fører til høye strømregninger og et dårlig inneklima. Gamle vinduer, dårlig isolasjon, og ineffektive varmesystemer kan gjøre at mye av varmen går til spille. Dette betyr at du betaler for mer energi enn det du faktisk trenger – samtidig som du bidrar til unødvendige klimagassutslipp.

Med en profesjonell energivurdering og skreddersydd tiltaksplan kan du identifisere hvor boligen din lekker energi, og få råd om de mest kostnadseffektive løsningene. Det handler om å investere smart – slik at du får mest mulig tilbake for hver krone du bruker.

Vi i Takstcon er alle godkjente energirådgivere som kan hjelpe deg med prosessen for en eventuell stønad.

Tilbygg / modernisering

		VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde): eier
1982	Tilbygg	Tilbygg - generasjonsbolig/hybelleilighet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

• Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking/undertak.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes.





TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk.
Takrenner/nedløp er skiftet ut våren 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tekking med blikk/beslag mellom takkonstruksjoner er en risikoløsning. Eier opplyser om noe vanninntrengning ved snøsmelting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig. Ytterligere undersøkelser av fagperson rundt blikk/beslag på takflater som faller mot hverandre må foretas for kartlegge eventuelle skader og utbedringer av avviket.

• Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen

• Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.

Tilstandsrapport





Takflater som faller mot hverandre er en risikoløsning. Lekkasjer har oppstått ved snøsmelting.



Råteskade på vindskie.



Manglende avløp/hull på takrenne, tak over terrasse.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Utvendig kledning er oppgradert i 1983.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Endeved på utvendig kledning er ikke overflatebehandlet.

• Sprekker nederst på kledning er registrert.

• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

• Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.

• Råteskader på deler av kledning ved overgang tak på tilbygg, takvann føres ikke vekk fra kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Overflatebehandling av endeved/kledning, evt utskifting av skadet kledning. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.

• Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

• Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

• Utbedre råteskader og løsning for takvann. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. skjulte råteskader i veggkonstruksjon. Kostnader for utbedringer må påregnes.

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport







Råteskader i deler av kledning og forkantbord ved takrenne på terrasse. Svakt punkt hvor vann fra taktekking renner mot kledningsbord, tiltak for å lede vann bort fra vegg må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling.
Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.
Kaldt loft (ikke skråhimling) på opprinnelig bygg er etterisolert over våtrom loftetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Loftluke er ikke isolert / har utette pakninger.

• Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.

• Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Loftluke bør isoleres og det bør samtidig monteres pakning. Ved uisolert loftluke kan det oppstå uønsket varmetap med påfølgende kondensering.

• Lufting/ventilering bør forbedres.
Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Gjentatte påkjenninger av is og kondens vil med årene skape behov for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Det må forventes påkostninger i form av vedlikehold.

• Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

• Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i konstruksjonene. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av konstruksjonen ivaretas.

Tilstandsrapport






Lufting av avløpsrør er ikke isolert på kaldt loft.

Ingen lufting av skråtak, misfarging av undertak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Kun skråhimling over loft på tilbygg, tilbygg over entrè og bad har delvis kaldtloft. Luftespalte ved raft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.




Lufting av skråtak over bad/og entre i 1. etasje.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduer er i hovedsak fra 1982.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.



TG 1 Vinduer - 3

Trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2024 på loftetasje.

TG 2 Vinduer - 2

Trevinduer med 1+1 lags glass i kjeller fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående.
Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre vinduer medfører økt forbruk av energi til oppvarming.




TG 2 Dører

Ytterdør i treverkmed 2-lags glass.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1979.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dører er værslitte utvendig.
Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.



Slitasje i karm på terrassedør.



Løst blikk under ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 26 m² mot sør/ vest med adkomst fra kjøkken. Fundamentert med betongpillarer. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 74 cm. Terrassemarkise og screen montert på deler av terrasse.

Terrasseplatting på ca. 15 m² mot sør/vest med adkomst fra stue tilhørende hybelleilighet. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasseplatting på ca. 5 m² mot øst foran inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov. Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke behov for strakstiltak. Vedlikeholdsarbeider må påregnes.





TG 2 Utvendige trapper

Trapp i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Større åpninger enn dagens krav i inntrinn.
Fundamentering er ikke frostsikret.
Det er registrert slitasje/skader på trapp.
Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper barnesikres / sikres iht. dagens krav.
Fundamentering for trapp bør frostsikres.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av:Himlingsplater. Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malt strie.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser. Parkett. Heltregulv.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
• Stedvis knirk i gulv, opplyst å være merkbart i vinterhalvåret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.
• Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Fundamentert med ringmur og støpt gulv på grunn i utleiedel. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue, og ca. 15 mm i gang.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner i 1. etasje og loftetasje. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på gang, og ca. 15 mm i stue/spisestue. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen på gang, og ca. 25 mm på soverom.

Tilstandsrapport

Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje. Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.
• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
• Det er registrert manglende stivhet i etasjeskille i 1. etasje på stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.
• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser rundt etasjeskillerens stivhet og stabilitet. Det er påregnelig med avstivninger av etasjeskille.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon

Tilstandsgrad 2 er satt fordi radon skal vurderes opp mot dagens forskriftskrav og NS 3600 stiller krav til at alle boliger skal foreta radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i lettklinkerblokker på tilbygg hybelleilighet.

Pipe i teglstein i opprinnelig bygg. Ildsted er montert, vedovn i stue.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig med befaring av tak. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.
Pipe på opprinnelig bygg er for lav iht. krav for høyde på pipe/skorstein.
Pipevanger er ikke synlige. (2 sider på elementpipe. 4 sider på teglsteinspipe.)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres.
Innhent dokumentasjon, om mulig.
Pipe må forhøyes over møne for å tilfredsstille krav til høyde over møne.
Pipeevanger i kjeller må avdekkes.

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport





Pipe av teglstein på opprinnelig bygg. Pipe er lavere enn 80 cm over møne.





Rennemerker fra sotluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpte gulv og synlig grunnmur på største del av kjeller.
Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av vegg under terreng er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand.

Om registrerte merknader skyldes defekt drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv eller innvendig kondens er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon av disse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak. Byggtørke er installert i kjeller i 2014.

Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene.
Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

Se tiltak under drenering.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er knirk i trapp.
Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk på trapp fra entré er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.



TG 3 Kjellertrapp

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Trappen har dårlig belysning.Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Lette/glatte innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd.
Slitasje på vrider og låsekasser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.



TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe. Ildsted.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.



Varmepumpe luft/luft fra 2022 i hybelleilighet.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Våtrommet er rehabilitert i 2011, opplyst av eier.
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Badekar med dusj. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Faktura e.l

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er bom/løse fliser.
• Det er registrert riss/sprekker i fliser/fuger på vegg over dør til bad, sannsynligvis på overgang mur/trevegg.

• Skråhimling over badekaret er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikring/membrantetting og bruk av fuktrobuste materialer som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er sannsynligvis ikke etablert membran/tettesjikt himlingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



Sprekk i flis på fuge.



Slitte/misfarget fuger i dusjnisje.



Våtsone over badekar.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Gulv utenfor dusjsonen er laget tilnærmet flatt (ikke motfall fra sluk). Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Selger har opplyst at dette er ivaretatt. Det bemerkes at vannsøl bør unngås i området rundt badekaret da det ikke er laget fall på gulvet her med tanke på vannsøl. Sluket under

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

badekaret er vurdert som et bisluk. Det er ikke krav til lokalt fall rundt et bisluk hvis overflate- og lekkasjevann har fri adgang til hovedsluket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel. Ukjent om det er membran oppkant mot terskel. Det kan ikke kontrolleres om membranen har oppkant da membran ikke er synlig bak feielist.
• Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring av fliser med bom. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.





LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
• Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

Tilstandsrapport





Sluk under badekar.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dobbelservant med underskap. Speil. Dusjnisje. Innmurt badekar.





LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det anbefales å gjøre tiltak for å etablere løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i vegg fra kott. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er rehabilitert i 2011.
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusj med forheng. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme. Fall på hele gulvet mot sluk.

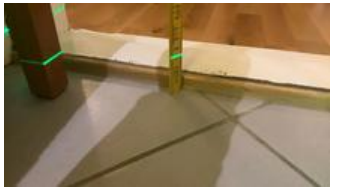
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
Ukjent om det er membran oppkant mot terskel. Det kan ikke kontrolleres om membranen har oppkant da membran ikke er synlig bak feielist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt.
• Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.
• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

• Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Gulvmontert wc. Dusj med forheng.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det anbefales å gjøre tiltak for å etablere løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Fuktsøk på overflater er foretatt.
Inspeksjoner rundt sluk/avløpsrør i kjeller under bad viser ingen tegn til lekkasjer på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.







1. ETASJE HYBELLEILIGHET > BAD

Generell

Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusj med forheng. Gulvmontert wc.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

1. ETASJE HYBELLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg. Panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er vindu i våtsonen.
• Det er hull/gjennomføringer av strømkabel i våtsone.
• Det er dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vindu/dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
• Åpne hull gjør at fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen gjennom hull. Det kan ikke verifiseres om hull har ført til skade inne i konstruksjon, det vil på denne bakgrunn kunne være risiko for skade inne i konstruksjonen. Det anbefales utbedring slik at fukt ikke kan trenge inn i veggkonstruksjonen. Det anbefales at el-fagmann gjør en vurdering av plassering av stikkontakt i våtsone.

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

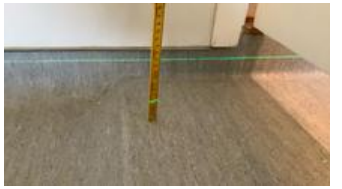
Tilstandsrapport



1. ETASJE HYBELLEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg. Nedsenket dusjgrube, tilnærmet flatt gulv utenfor dusjgrube.







1. ETASJE HYBELLEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Vinylbelegg er våtrommets tettesjikt på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Kontroller og rengjør sluket regelmessig for å unngå at sluket mister funksjonalitet. Vær oppmerksom på at utett membran og tett sluk kan føre til vannskader.
• Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.
• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.







Uttett gjennomføring i tettesjikt. Gulvbelegg fungerer som våtrommets tettesjikt, skaden vil kunne medføre at vann kan trenge ned til underliggende konstruksjoner, med påfølgende vannskade. Gulvbelegg må utbedres eller skiftes.

1. ETASJE HYBELLEILIGHET > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning.

1. ETASJE HYBELLEILIGHET > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon gjennom aktiv lufting med vinduer og dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Våtrommet har ingen form for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte med løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet.

1. ETASJE HYBELLEILIGHET > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i vegg fra gang. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.







Hulltaking fra gang.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn og koketopp. Plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Fuktføler og lekkasjevarsler med stoppeventil til kjøkkenkran. Komfyrvakt.
Kjøkkeninnredning fornyet med fronter og benkeplate i 2012.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Tilstandsrapport







Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.



1. ETASJE HYBELLEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2017 med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Børstet stålplate mellom benkeplate og overskap. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Fuktføler og lekkasjevarsler med stoppeventil til kjøkkenkran. Komfyrvakt.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport





Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



1. ETASJE HYBELLEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.



SPESIALROM

LOFTETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom medlaminatgulv, panelplater på vegger og formpresset panel i himling. Servant. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft under dør sammen med mekanisk avtrekk.

KJELLER > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskekjeller med fliser på gulv, panelplater på vegger og malte glatte flater i himling. Stålkum med blandebatteri. Opplegg og plass til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik det er krav om i dag. Eldre rom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruk ha en kort gjenværende brukstid.
Rommet har ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden rommet fungerer med dagens bruk. Oppgradering og utskifting må påregnes om man har andre brukskrav. Mekanisk avtrekk anbefales etablert.







Sprekk i gulvflis.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i:Kobber/metall. Plast, rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller. Eier opplyser at enkelte vannrør er skiftet ut i 2011, ifm. renovering av badene.
Vannrørene har varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når vannrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Innvendige avløpsrør av varierende alder.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for deler av avløpsrør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport







TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2023 er plassert i kjeller.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2023 er plassert i kjeller.





Lekkasjevann fra benkebereder synliggjøres ikke dersom dette oppstår.
Evt. lekkasje som ikke synliggjøres medfører økte fyringsutgifter.

Andre installasjoner

Byggtørker med avtrekksventiler i kjellerrom. Installert i 2014.

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



Vannbåren varme

Der er opplegg til vannbåren varme i flere gulv, men fyrkjel er demontert og fjernet. Det er nå ingen fyrringssentral for vannbåren varme. Ved vurdering av installasjon av nyere anlegg anbefales ytterligere undersøkelser av røropplegget for varmesystemet.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg med skru- og automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet for hybelleilighet er plassert i entré. Sikringsskapet på opprinnelig bygg er plassert i gang 2. etasje.

Generell kommentar

Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Vi gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader, samt risiko for brann og elektriske støt.

Et strømanlegg som ikke tilfredsstiller forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

Det er derfor viktig å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømanlegget.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse.

Tilstandsrapport



Sikringsskap for utleiedel/hybel.



Sikringsskap for opprinnelig bygg/hovveddel.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler tilknyttet sector alarm
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er montert FG- godkjente røykvarslere i boligen, disse er koblet opp mot alarmsentral. Oppkobling mot alarmsentral forutsetter at abonnementet videreføres.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Det er registrert symptomer på fukt.
Fuktsikringen har oppnådd forventet brukstid og det er indikasjoner på sviktende drenering, tiltak anbefales.

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur er pusset/malt utvendig.
Murt ringmur og støpt plate på tilbygg, fra 1982.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løs puss.Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.





Puss er krakkelert, puss er løsnet nederst mot grunn.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast. Synlige utvendig vannrør i: Plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiers opplysninger: Vann og avløpsledninger ble lagt nytt fra hovedledning ca. 2010.

Septiktank

Septiktank i betong, ikke i bruk. Eier mener denne er benyttet som inspeksjonskum for vann og avløpsledninger.

Tilstandsrapport



Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Byggeåret er usikkert.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse
Gulv støpt på grunn.Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Leddport av tre. Innlagt strøm.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

295 m²/295 m²

Enebolig: 4 Soverom, 4 Gang, 3 Bad, 2 Toalettrom, 3 Stuer, 5 Bod, Entré, Spisestue, 2 Kjøkken, Trapperom, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 950 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lauvlia 1 ,2827 HUNNDALEN 181 m² 2006 5 sov	23-04-2024	4 750 000	**5 150 000**		5 150 000	**28 453**
2	Barhaugen 6 ,2827 HUNNDALEN 152 m² 1988 5 sov	28-01-2024	4 000 000	**3 800 000**		3 800 000	**25 000**
3	Moserabben 10 ,2827 HUNNDALEN 182 m² 1987 4 sov	13-05-2024	4 450 000	**4 275 000**		4 275 000	**23 489**
4	Moserabben 14 ,2827 HUNNDALEN 185 m² 1987 3 sov	07-05-2025	4 300 000	**4 300 000**		4 300 000	**23 243**
5	Einerbakken 41 ,2827 HUNNDALEN 221 m² 1986 3 sov	08-03-2023	4 200 000	**4 450 000**		4 450 000	**20 136**
6	Slåttvegen 13 ,2827 HUNNDALEN 167 m² 1976 3 sov	30-09-2024	3 600 000	**3 350 000**		3 350 000	**20 060**
7	Moserabben 1 ,2827 HUNNDALEN 250 m² 1987 6 sov	07-02-2023	4 850 000	**4 800 000**		4 800 000	**19 200**
8	Barnålstien 1 ,2827 HUNNDALEN 229 m² 1986 4 sov	27-11-2023	3 950 000	**3 900 000**		3 900 000	**17 031**

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.		35 500
Forsikring, estimert.	Kr.		8 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.		30 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**73 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		9 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	5 040 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 200 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**320 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 520 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		1 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

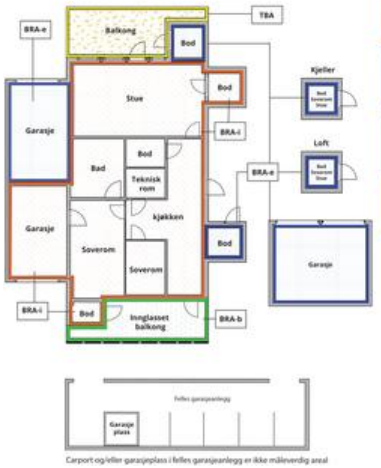
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftetasje	58			58	
Loft tilbygg	21			21	
1. Etasje	89			89	
1. Etasje Hybelleilighet	53			53	
Kjeller	74			74	
SUM	**295**				
SUM BRA	**295**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad, Toalettrom		
Loft tilbygg	Loftstue		
1. Etasje	Bod, Entré, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Trapperom, Bad		
1. Etasje Hybelleilighet	Bad, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom		
Kjeller	Toalettrom, Bod, Bod 2, Teknisk rom, Gang, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 231 cm og skråhimling. Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 237 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 206 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:
Terrasse på ca. 26 m² mot sør/ vest med adkomst fra kjøkken. Terrasseplatting på ca. 15 m² mot sør/vest med adkomst fra stue tilhørende hybelleilighet. Terrasseplatting på ca. 5 m² mot øst foran inngangspartiet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kjølerom 1. etasje er endret til bod. Deler av gang loftetasje inngår i våtrom. Innredet loftstue på loft på tilbygg er ikke omsøkt , byggetegninger viser "rom for klær".

Tegninger viser ikke samme takkonstruksjon over terrasse mot sør/vest slik som dagens tak er bygget med saltak.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Loftsrom på tilbygg har ikke tilfredsstillende rømningsvindu.

I en bolig skal det være tilfredsstillende rømningsforhold fra alle plan og etasjer hvor folk bor eller oppholder seg. Har etasjen en dør som leder rett ut til planert terreng, så er det tilstrekkelig. Må du gå opp eller ned en trapp for å komme til en slik dør, skal du i tillegg kunne rømme via et vindu. I så tilfelle skal minst annethvert rom for varig opphold være utrustet med et rømningsvindu. Rom for varig opphold vil si rom som kjøkken, stue, arbeidsrom og soverom.
Det er verdt å merke seg at reglene det vises til her er minimumskrav. Det er ingenting i veien for å øke sikkerheten

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

utover minimumskravet.

Manglende rømningsforhold som ikke er i samsvar med forskriftene kan gi alvorlige konsekvenser for både liv og helse, økonomisk tap, og juridisk ansvar. Det er derfor svært viktig å sørge for at rømningsforholdene i en bolig oppfyller forskriftskrav.
I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.
Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Vindu på loft har ikke tilfredsstillende åpning.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	215	80
Garasje	0	30

Kommentar	
Enebolig	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt. I areal S-ROM inngår bod i 1. etasje, og kjellernedgang hybelleilighet, samt hele kjelleren.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Svein Skoglund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	70	40		0	788.2 m²	Statens kartverk.	Ikke relevant

Adresse
Hombvegen 5

Hjemmelshaver
1/1 Svein Skoglund

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	70	42		0	417 m²	Statens kartverk.	Ikke relevant

Adresse
Hombvegen 5

Hjemmelshaver
1/1 Svein Skoglund

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.
Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplan: Askimområdet
Frittliggende småhusbebyggelse

Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:
a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1982

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.05.2025		Fremvist		Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Energirapport	22.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.05.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	13.05.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Ingen		Nei
Innflyttingstillatelse	28.09.1982		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.05.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Tegninger opprinnelig bygg		Det er ikke fremlagt byggegodkjente tegninger. Det er ikke alltid disse finnes i kommunen sine arkiver.	Eksisterer Ikke		Nei
Tegninger tilbygg	13.10.1982		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	
2	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Forutsetninger

eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare

Hombvegen 5 , 2827 HUNNDALEN
Gnr 70 - Bnr 40
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Forutsetninger

enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. mai 2025

Oppdragsnummer
71-0011/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hombvegen 5, 2827 HUNNDALEN

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Svein Skoglund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. oktober 1982

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6314747
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Muremester Alfredsen ? Trolig død. Utleiedel 1983 Støpt såle m varmtvannsrør. Steinar Strandvik snekker. Trolig død. Syljuåsen Oppland a/s 2011. Bad i 1. og 2. et hovedhus. Full renovering. Vaskerom kjeller. Rørleggerfirm. Jørstad. Resten ufaglært

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Syljuåsen Oppland A/S

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Funnet bilder fra elektr. som viser varmeslynger og sluk i gulv

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje: Leieboer (snekkerut.)Finner ikke navn. Sist på 80-tallet. + undertegnede. Jeg har også gjort utbedringer på terasse og plattinger. Pipebeslag,forblikk,renner, nedløp, vannbordbeslag: Edvind Hansen a/s, Nils Petter Karlsen, Ditt tak og eiendom a/s

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Tørt Bygg a/s har inst hygrostatstyrt byggtørke m kanaler i kj.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eidsiva net og Relacom . Sign 04.07. 22 Klistrelapp i sikringsskap . Utydelig signering.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Ved flere anledninger. Sist 21.09.2023 av Jostad elektriske a/s

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jostad elektriske A/S 01.11.2018

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jørstad sept.2010 , nytt vann- og avløp fra kom. nett og inn i kjeller,gikk konkurs, fortsatt med utbedring av rørsystem til bad i 1. og 2.et av rørleggerfirma Malmberg/Syljuåsen i 2011

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Steinar Strandvik. 1983 med en del assistanse av undertegnede og 2 andre faglærte i korte perioder

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: koblet direkte på kommunalt nett

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Oljetank ble godkjent og tømt av firma Grønnerud. Rørlegger Atle Halvorsen er i ferd å tømme gammelt sentralfyringsanlegg i disse dager. Begynner mandag 12.05.25

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ganske sikkert ikke.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Gammel ,litt dårlig betong i deler av grunnmuren fra 1952 Holder fukten i sjakk med byggtørkesystem som har kanaler til alle rom i kjelleren.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Et stuevindu trolig punktert

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Har hatt jordfeil som skyldes en vaskemaskin som nå er byttet ut

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer etter at nye vann- og avløpsrør ble byttet i 2010

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det har forekommet 1-2 mus på senhøsten enkelte år

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Hva menes med tilbehør som følger med eiendommen??

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Leiligheten ble bygget som del av generasjonsbolig og og godkjent gjennom Husbanken

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Megler har estimert arealet

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigattest ble gitt i1983

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke oljetank på eiend. Hadde oljetank i kjelleren. Den er forskriftsmessig tømt oo det meste av den er fjernet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Kommunen eier en unaturlig liten "kile" inn mellom eiendommen og naboeiendommen på nordsiden. Ca 230 kvadratmeter.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

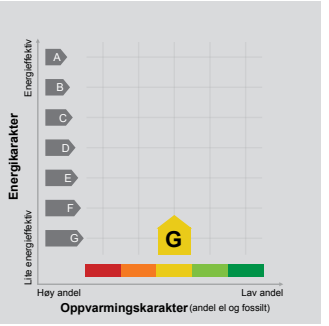
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 71-0011/25

ENERGIATTEST

Adresse	Hombvegen 5
Postnummer	2827
Sted	HUNNDALEN
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	70
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7482787
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124889
Dato	22.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 14.05.2025

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	70	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hombvegen 5, 2827 HUNNDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	25680,-	
Renovasjon	3656,-	
Feiegebyr	520,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	6120,-	
Eiendomsskattetakst	1532600,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 12.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**70**	Bnr:	**40**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hombvegen 5, 2827 HUNNDALEN**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 15.02.2021
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 30.05.2022
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik Brannvesen
Forebyggende avdeling

Skoglund Svein

Hombvegen 5

2827 Hunndalen

Adresse:	Hombvegen 5	**Dato:**	12.05.2025
Eiendom:	70 / 40 / 0 / 0	**Saksreferanse:**	2021/46064
Antall røykløp:	1		(bes oppgitt ved svar)
Antall ildsted:	1	**Vår referanse:**	Armin Gujic
Avvik:	0	**Avtale nr:**	5977

TILSYNSRAPPORT

Etter avtale ble det ført tilsyn med deres eiendom i henhold til brann-og eksplosjonsvernloven §11, med tilhørende forskrift om brannforebygging § 17.

Det er ikke tilsynets ansvar å avdekke alle feil/mangler. Det er eiers og brukers ansvar å dokumentere at alle forhold knyttet til brannvernet er i orden.

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Hombvegen 5 (H - 1 - 1) Enebolig	15.02.2021	Utført	Hvert 4.år	1

Registrerte anmerkninger:

Kommentar	Gjelder	
Trestender ligger litt inntil halvsteins skorstein på vaskerom i underetg.	Røykløp	Nord

_____

Feiermester/Feiersvenn

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 12.05.2025

Tilknytning til veg

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	70	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hombvegen 5, 2827 HUNNDALEN								

Veg

Adkomst til eiendommen
☒ Offentlig
☐ Privat
☐ Ikke opparbeidet veg
☐ Adkomst til eiendommer er ukjent

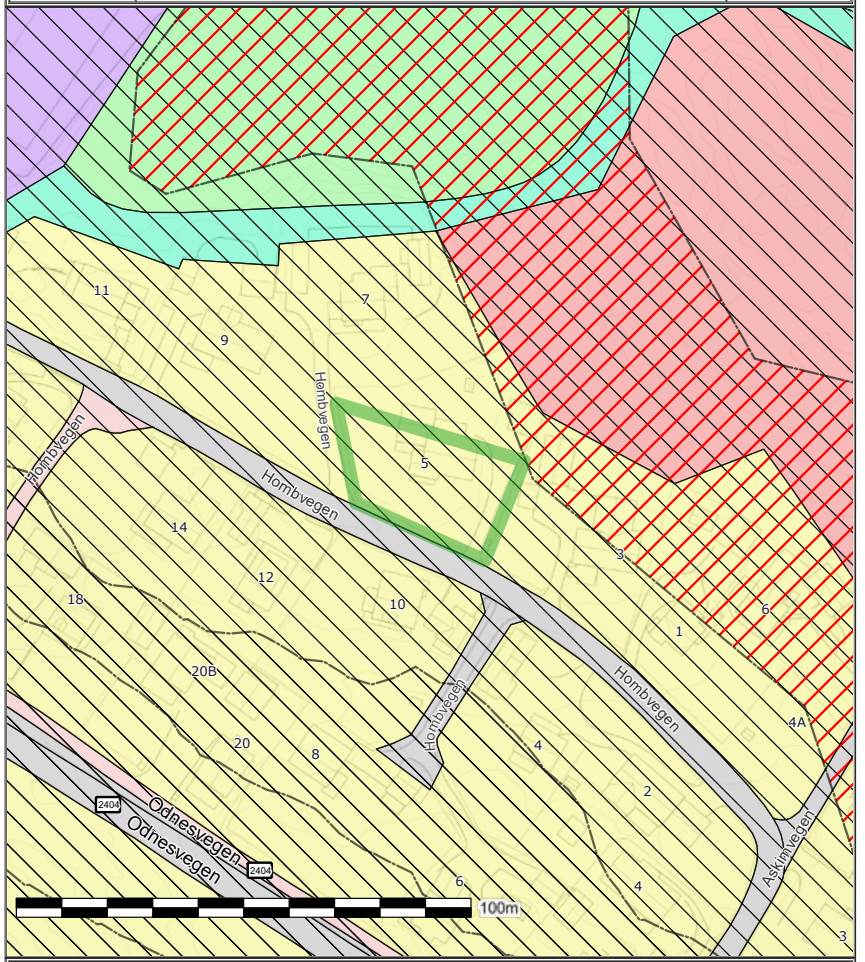
Kommentar

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 70	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Hombvegen 5, 2827 HUNNDALEN			
Hj.haver/Fester:				
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 8/5-2025 Sign:			Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 08.05.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	70	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hombvegen 5, 2827 HUNNDALEN								

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger.	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:	Vedlegg sendt
Kommuneplanens arealdel (KP)	3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032	Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse Bestemmelsesområde 3 Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur	29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023	☒
Kommunedelplan (KDP)				☐
Reguleringsplan (RP)	05020114 Askimområdet	Frittliggende småhusbebyggelse	19.04.1982	☒
Bebyggelsesplan (BP)				☐
Uregulert				☐
Bestemmelser				☒

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse.
Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad:

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 08.05.2025

Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	70	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hombvegen 5, 2827 HUNNDALEN								

Vann

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒

Kommentar

Avlesning av vannmåler er en privat sak mellom selger og kjøper og må leses av ved overtakelse.

Avløp

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐

Kommentar

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

AREALBRUK OG UTVIKLING
Byggesak

11/1049

Oppland Bygg Consult AS
Strandgata 13 C

2815 GJØVIK

Vår ref . :	*Saksnr. :*	*Deres ref. :*	*Gjøvik,*
AIVE/11-14710/511	*11/117*		*20.07.11*

FERDIGATTEST

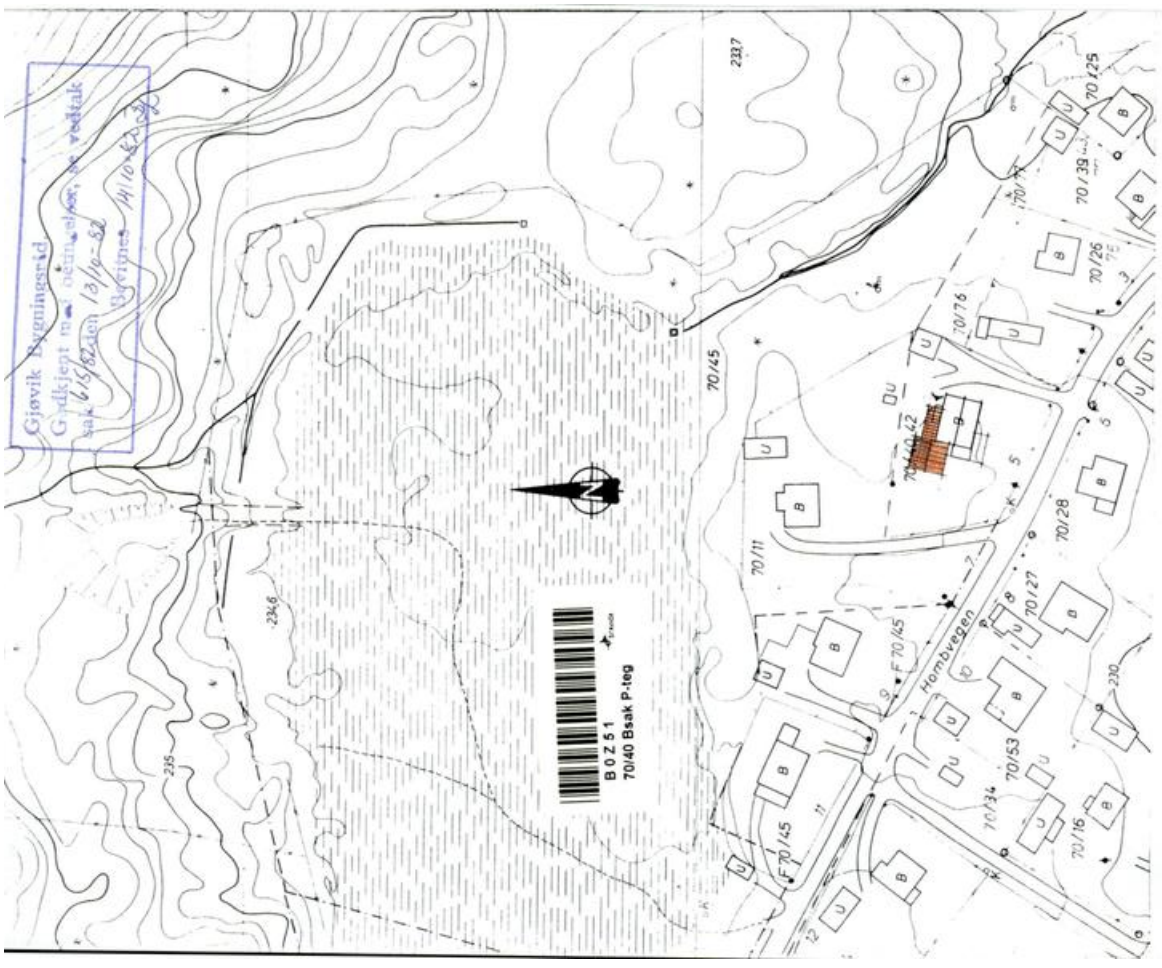
(Etter plan- og bygningsloven av 01.07.10, § 21-10)

Ansvarlig søker	Oppland Bygg Consult AS
Eiendom/byggested	Hombvegen 5, 2827 HUNNDALEN 70/40
Bygningsnummer	7482787
Tiltakets art	Bad
Byggets art	Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet e.l.
Behandling/vedtak	Administrativt vedtak, sak nr. 11/1049

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det herved ferdigattest for bad i Hombvegen 5, Hunndalen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest datert 28.04.2011 som sier at det ikke er registrert mangler som hindrer ferdigattest.
Kommunen har ikke foretatt tilsyn med tiltaket.
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oppland innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningslovens Kap. 6 og Plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Gjøvik kommune, byggesaksseksjonen, Postboks 630, 2810 Gjøvik. Klagen vil bli behandlet av Gjøvik kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oppland for avgjørelse. I henhold til Forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part (protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse) adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.



GJØVIK KOMMUNE

BYPLANKONTORET

Bygnings-, Reguleringe og Oppmålingsvesen

B0Z4Y
70/40 Bsak F-fer

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

Herr/fru Svein Skoglund .....gis med dette tillatelse

generasjonsleilighet

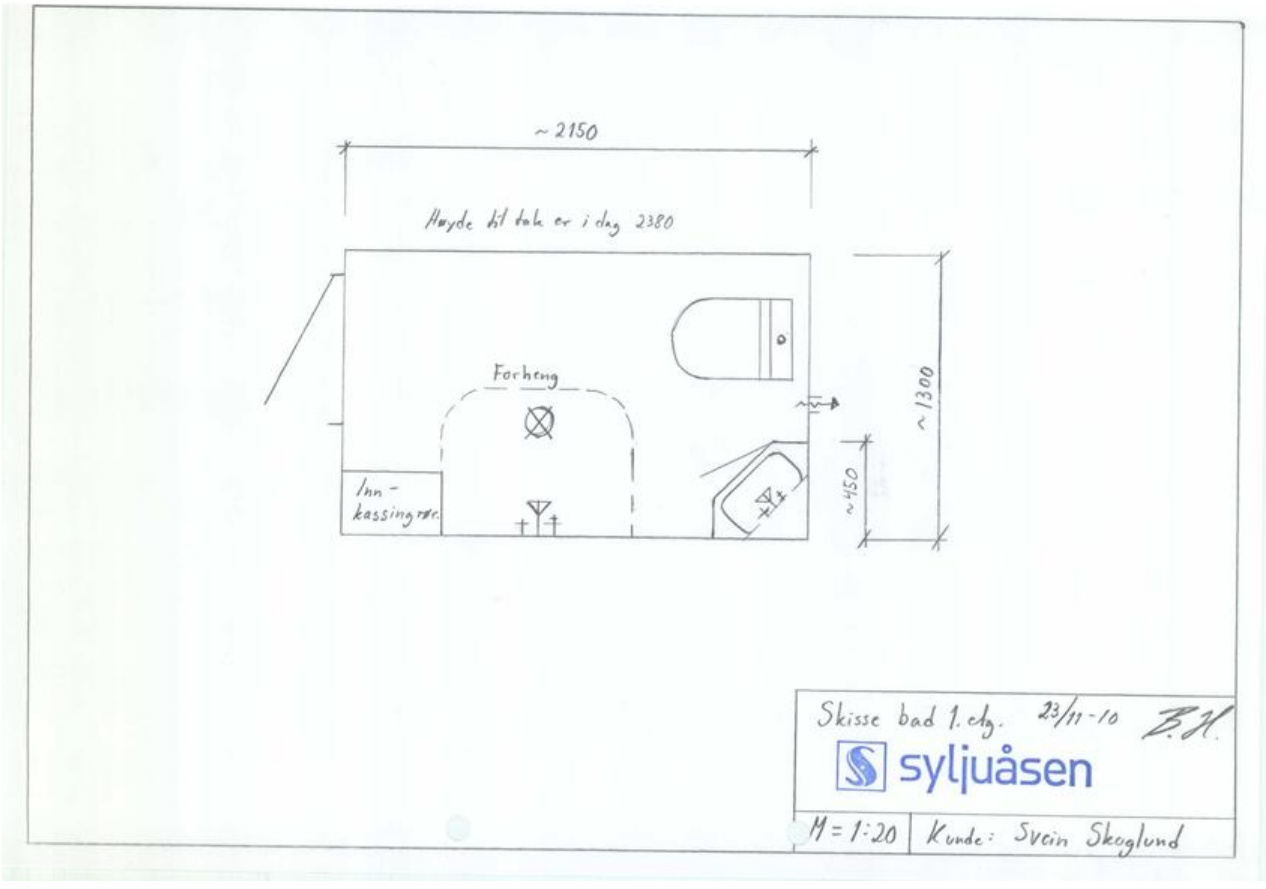
til å flytte inn i sin enebolig på Hombvn. 5, 2834 Nygard. .....

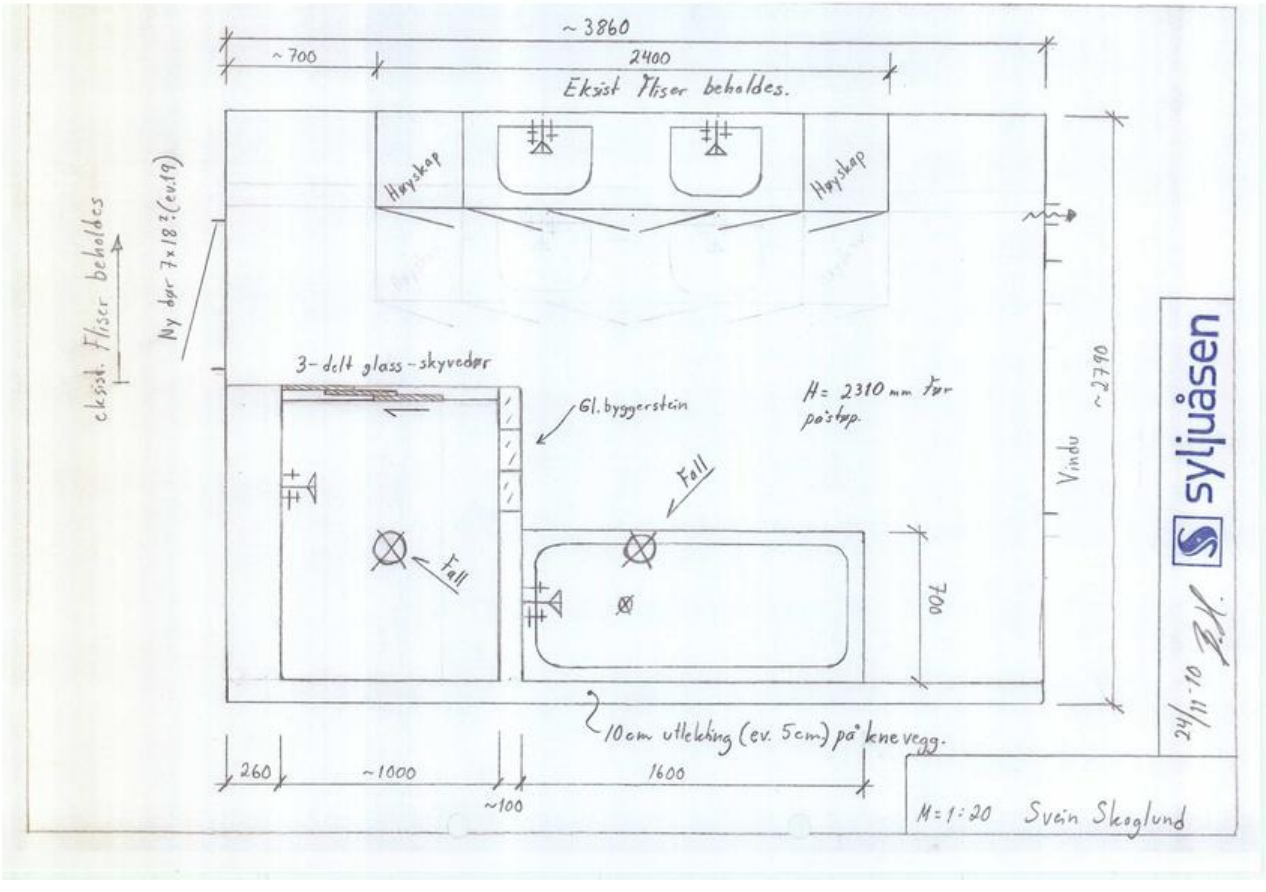
Byggearbeidet igangsatt: .....

Byggeanmeldt: 23.9.1982. .....

Gjøvik byplankontor, den 11.5.83.

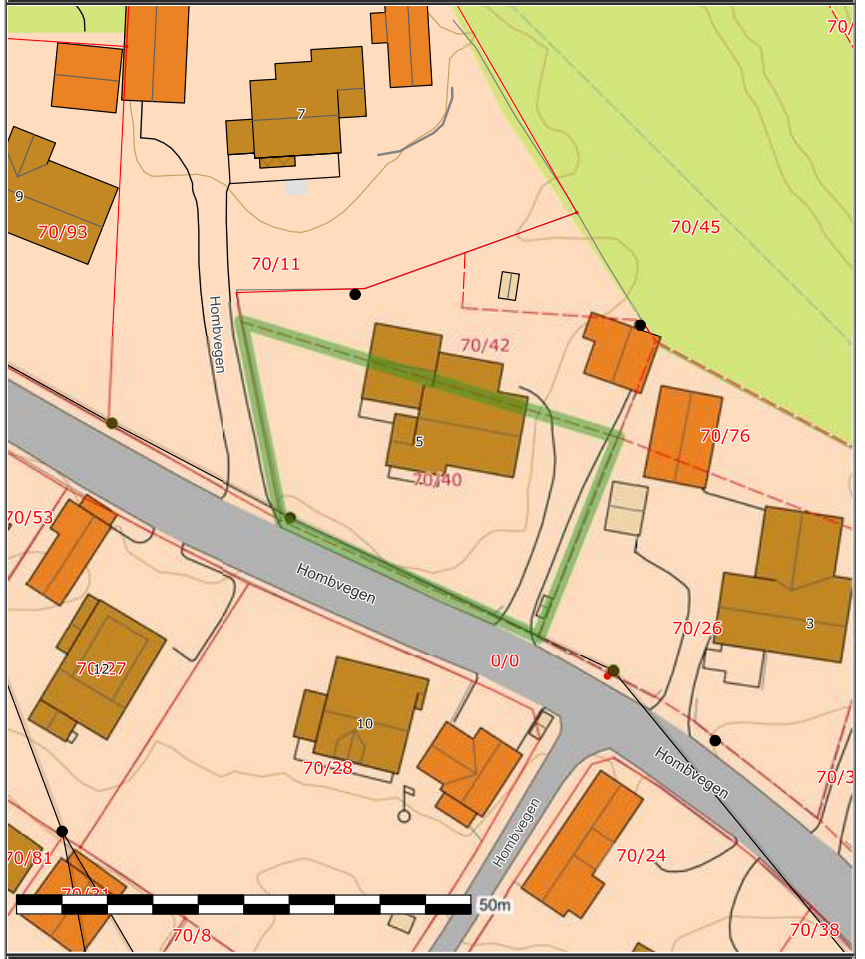
Olav [illegible]
ing.


~2150
Høyde til tak er i dag 2380
Forheng
Inn-kassing rør.
~1300
~450
Skisse bad 1. etg. 23/11-10 B.H.
syljuåsen
M=1:20
Kunde: Svein Skoglund


~3860
~700
2400
Eksist Fliser beholdes.
Høyskap
Høyskap
eksist. Fliser beholdes
Ny dør 7x18 ?(ev.19)
3-delt glass-skyvedør
Gl. byggerstein
H=2310 mm for påstøp.
Fall
Fall
Vindu
~2790
700
10cm utleking (ev. 5cm) på knevegg.
260
~1000
~100
1600
24/11-10 B.H.
syljuåsen
M=1:20 Svein Skoglund

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 70	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Hombvegen 5, 2827 HUNNDALEN			
Hj.haver/Fester:	SKOGLUND SVEIN, HOMBVEGEN 5, 2827 HUNNDALEN			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 8/5-2025 Sign:			Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/gjovik

950 89 800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 71-0011/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hombvegen 5 2827 HUNNDALEN

Betegnelse: Gnr 70, bnr 40 (ideell andel 1/1) / Gnr 70, bnr 42 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no