



aktiv.

Sevalvegen 51, 2822 BYBRUA

**Hjemmekoselig enebolig med
landlig og barnevennlig
beliggenhet - 5 soverom - stor
overbygget terrasse.**



Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Stensrud

Mobil 902 28 070
E-post kenneth.stensrud@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 70 100,-
Total ink omk.: Kr 2 820 100,-
Selger: Ole Magnus Gladbakke Lyseng

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 161/282 kvm
Tomtstr.: 1828.5 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 18
Oppdragsnr.: 1209250043

Ditt nye hjem?

Enebolig med landlig og barnevennlig beliggenhet, med nærhet til turmuligheter og store markaområder.

Innbydende kjøkkenet som har godt med skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer.
Fin plass til spisestue i tilknytning til kjøkkenet, et hyggelig sted å samle familie og venner til dagens måltider.
Åpen løsning mellom spisestue og stue skaper en luftig og god romfølelse.
Store vindusflater gir godt med dagslys inn.
Stemningsfull peisovn luner godt på kjølige kvelder.

Det er to soverom i boligens 1. etasje, samt bad med opplegg for vaskemaskin.

2. etasje har koselig loftsstue for den som trenger litt ekstra plass. I tillegg 3 soverom med skråhimling.

Lagringsmuligheter i kjeller.

Flott overbygget terrasse.
Gruset gårdsplass. Tomt med plen.
Garasje/ uthus på eiendommen.



Innhold

Velkommen2
Plantegning26
Om eiendommen32
Tilstandsrapport52
Egenerklæring88
Nabolagsprofil94
Forbrukerinformasjon 103
Budskjema 104



Smakfullt kjøkken med integrerte hvitevarer.
Åpen løsning mot spisestue/ stue.

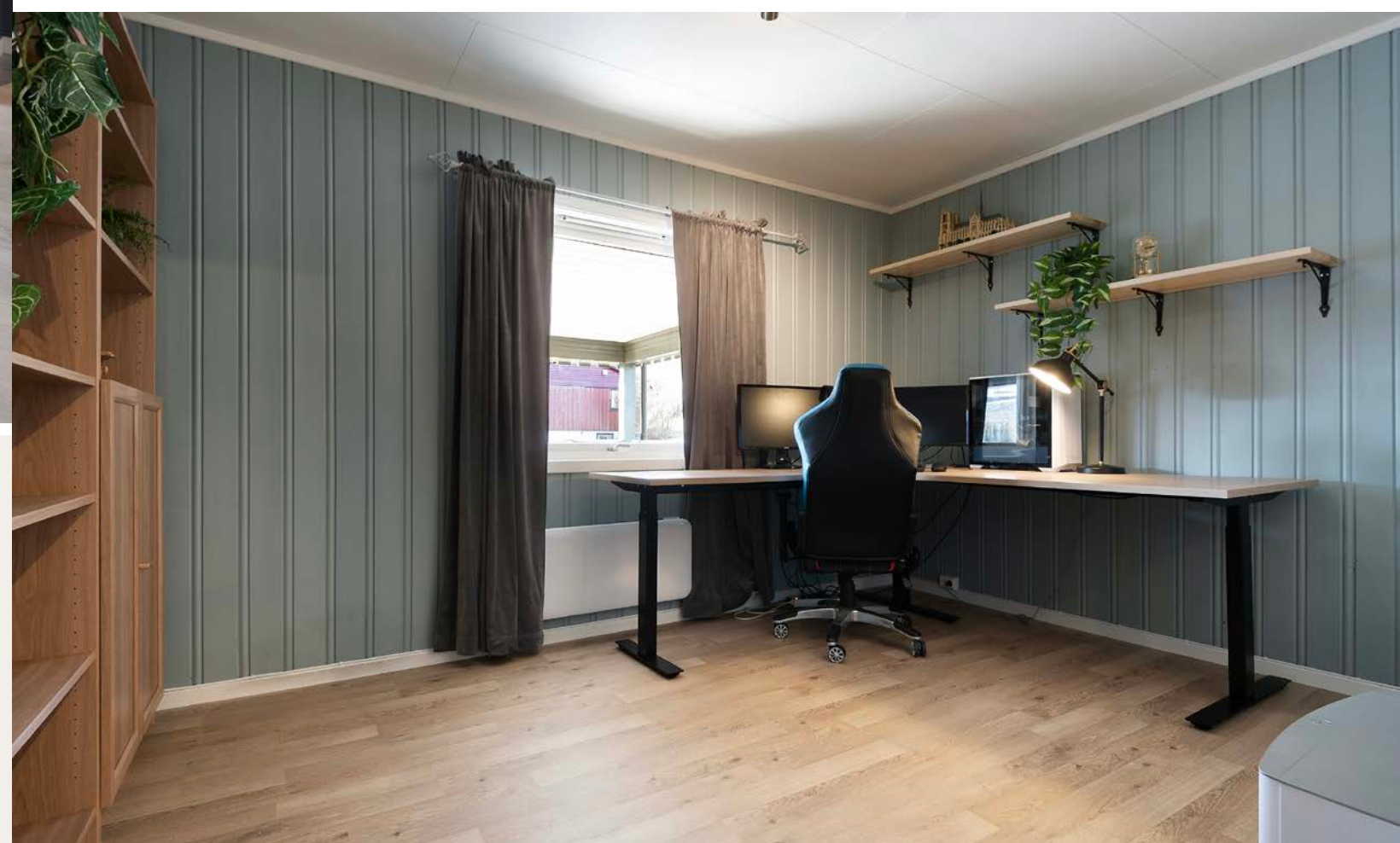


Fin plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.
Stemningsfull peisovn luner godt på kjølige kvelder.





Godt med dagslys inn skaper en luftig og god
romfølelse.
Utgang til terrasse.



Det er 2 soverom i boligens 1. etasje.
Hovedsoverom har plassbygde skap og utgang til
veranda.



Koselig loftsstue med adkomst til soverom.





Soverom i 2. etasje har skråhimling.



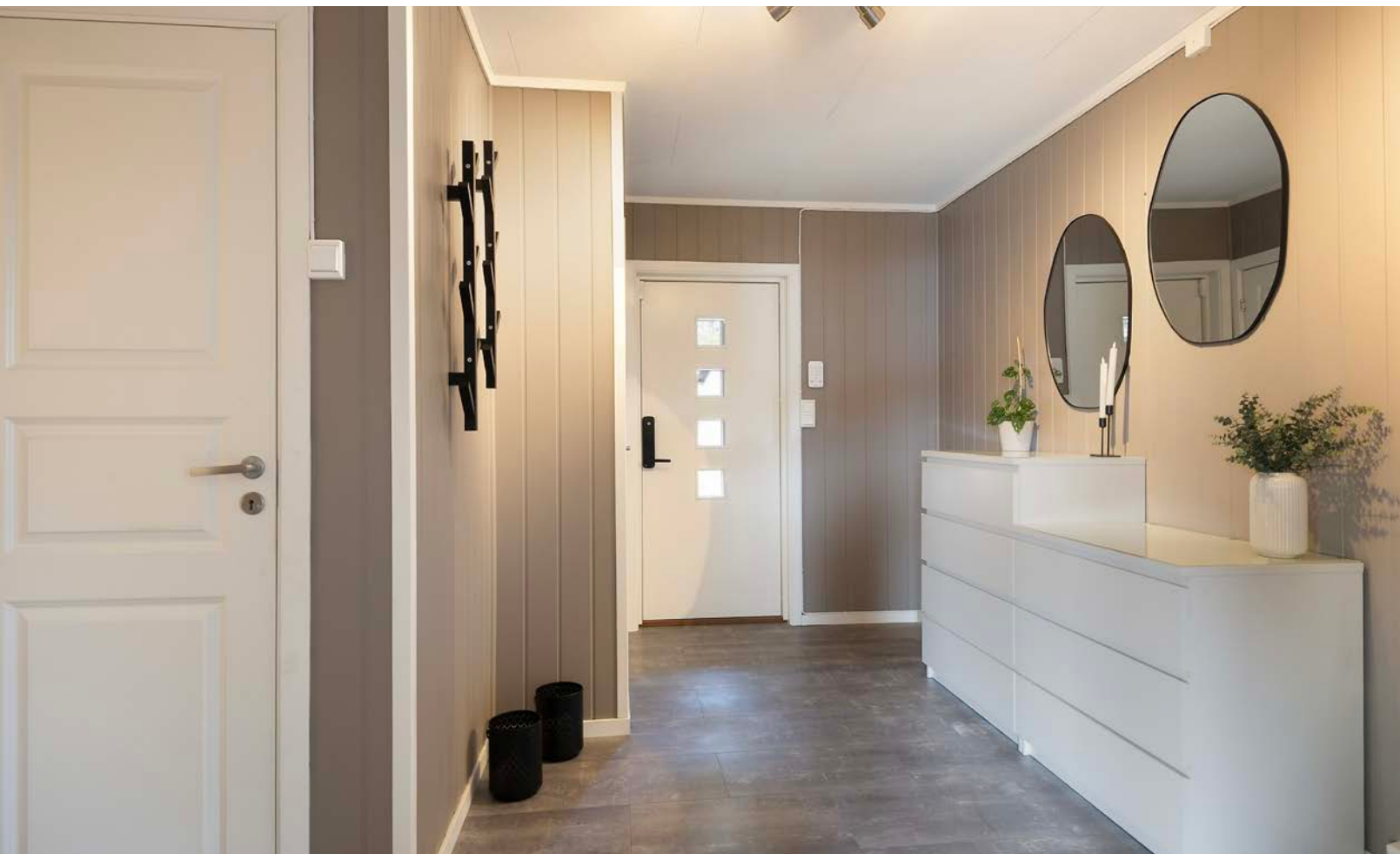
Eget kjøkken i 2. etasje.
Bodplass.





Innbydende bad med opplegg for vaskemaskin.





Velkommen inn!
Et godt inntrykk gir en god opplevelse.



Skrånende tomt med plen.
Gruset gprds plass.





Landlig beliggenhet i rolige omgivelser.
Garasje/ uthus på eiendommen.
Fin bål plass med hyggelig utsikt.

Plantegning

1. etasje

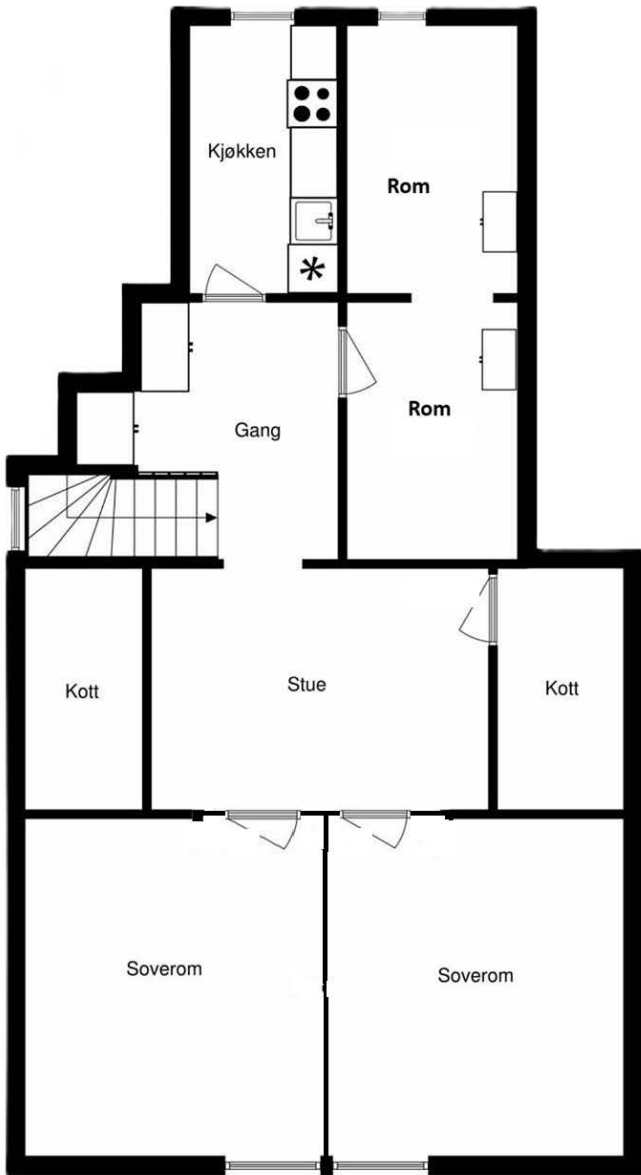


Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



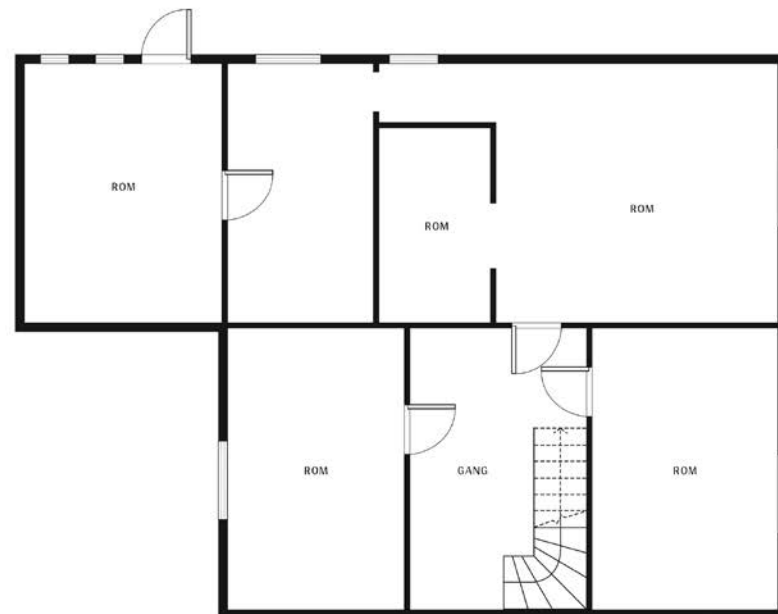
plantegningen er kunn en skisse som ikke er målbar- Avvik kan forekomme



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Kjeller



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 161 m²
BRA - e: 121 m²
BRA totalt: 282 m²
TBA: 38 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 86 m²
Lagerrom.

1. etasje
BRA-i: 100 m²
Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, trapperom, ganger og vindfang.

2. etasje
BRA-i: 61 m²
Loftsstue, 2 soverom, kjøkken, bod, garderom/soverom og trapperom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
38 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 35 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,35 og 253 m.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,36 m.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,06 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1828.5 m²

Tomtebeskrivelse
Gruset gårdsplass med mulighet for oppstilling av bil. Garasje/ uthus på eiendommen.
Tomten er opparbeidet med plen og beplantning, Eiendommen har stor tomt, som er flat og noe skrånende.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Eiendommen ble etablert: 08.01.1954.
Bruksnavn: FRØISLI.

Beliggenhet

Sevalvegen 51 ligger landlig og fint til i et lite boligområde ca. 10 km fra Hunndalen. I Hunndalen finner man blant annet dagligvare, post-i-butikk, diverse forretninger, Lekepland, Pizzabakern, idrettsplass og bensinstasjon.

Eiendommen er omgitt av vakker natur og tilbyr mange muligheter for friluftsliv. Det finnes flere turstier og skogsområder i nærheten, ideelt for både korte spaserturer og lengre turer i marka.

En liten biltur unna finner man Mjøsa og Gjøvik sentrum, hvor man finner ytterligere rekreasjonsmuligheter, som badeplasser, parker og forskjellige kulturtilbud.?

Gjøvik sentrum, med alle byfasiliteter, ligger ca. 15. km fra eiendommen. I Gjøvik finner man gode shoppingmuligheter i gågate og på kjøpesenteret CC, rolige kaféer og smakfulle restauranter, vinmonopol, apotek, postkontor, bank, blomster og frisør. Her er det bra med uteliv i helgene, samt konserttilbud og arrangementer av forskjellige slag. Ønsker man en roligere ettermiddag med familien kan man ta en tur på kino eller bowling.

For den aktivitetslystne finnes utallige friluftsmuligheter, her kan nevnes Fastland friluftsbad, Hovde ski og alpinanlegg med heis, tennisbaner, Gjøvik Olympiske Fjellhall med Røverdalen svømmeanlegg, Gjøvik stadion med ballbaner og Gjøvik klatrepark.

Alt i alt tilbyr Sevalvegen 51 en ideell beliggenhet for familier som ønsker å bo i rolige omgivelser, med

nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.
Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er boligbebyggelse og landbruk i området rundt.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i nærområdet, blant annet i Hunndalen og Bybrua.

Skolekrets

Det er ca. 8 km til Grande barneskole. Ca. 11 km. Vardal ungdomsskole. Til Gjøvik sentrum, hvor man finner Gjøvik videregående skole, er det ca. 15 km. Ellers flott studiemiljø på Kallerud med NTNU og Fagskolen Innlandet.

Bygningssakkyndig

Ola Kjeldsberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fra ca. 1954 og er modernisert i senere tid.
Normal standard og god planløsning.

Taket er tekket med metallplater i imitert takstein.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Yttervegg i isolert bindingsverk.
Stående og liggende utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner med undertak av trepanel.
Konstruksjonen er plassbygget.

Vinduer i varierende alder og utførelse:
Trevinduer med 3-lags energiglass fra 2019.
Trevinduer med 2-lags energiglass fra 2016.
Trevinduer med 2-lags energiglass antatt fra 1980.
I kjeller: Vinduer som er koblet, fra byggeår, og noen fra ca 1980.
Opplyst av eier, og reistret på befaringsdagen.

Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass. Antatt 1990.
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass. fra 2016.
Ytterdør i kjeller i treverk, med vindu.
Opplyst av eier, og reistret på befaringsdagen.

Overbygd veranda utenfor stue.
Overbygd Luftebalkong utenfor soverom.
Konstruksjoner, overflater og rekkverk i treverk.

Utvendig trapp i treverk fra terreng til balkong utenfor soverom.

Det ble lagt ny drenering rundt deler av huset i 2017.
Opplyst av eier.
Grunnmur utført i betong.

Garasje/ uthus:
Bygning oppsatt på enkel fundamentering i

tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak tekket med Stålplater.
Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.
Bygningen har vedlikeholdsbehov.
Bygningen har enklere standard. Bygningen er preget av tidens tann og har betydelig oppgraderingsbehov.

Iht. tilstandsrapport datert 10.04.2025 av Ola Kjeldsberg.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapp.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:
Pkt. 2: Opplyst av tidligere eier: Egeninnsats.
Faglært elektriker og rørlegger. Utført av ufaglært/ egeninnsats/dugnad.
Pkt. 2.1: Opplyst av tidligere eier: Nytt sluk, gulvbelegg, baderomsplater og alle rør.
Pkt. 4: Opplyst av tidligere eier: Faglært rørlegger og kvittering på rør arbeid tilknyttet bad. Rør som er tilknyttet kjøkken er utført av faglært rørlegger på privat basis som en vennetjeneste/byttarbeid. Det finnes ikke dokumentasjon og kvotering på dette.
Utført av faglært (Rørlegger Amundsen) og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Pkt. 5: Opplyst av tidligere eier: Ikke fungerende drenering i 2017, grunnmur var da fuktig. Ny drenering og vortepapp på øvreside utført i 2017.
Flomskade våren 2022.
Pkt. 6: Har vært dårlig pipehatt så har kommet inn vann rundt pipe. Er montert ny pipehatt i 2025.
Øvrige utetthet i form av at mus kan trenge inn.
Pkt. 7: Opplyst av tidligere eier: Fyringsforbud i

2016. Påvist sprekk i pipe og pipe var dekket på flere sider. Etter avtale med kommunen ble det satt inn stålrør/rehab pipe og nytt ildsted på egeninnsats. Dette er godkjent og det foreligger ikke fyringsforbud. Teggelpipe er ikke utbedret utover dette.
Pkt. 8: Det finnes sprekker i grunnmur og plate. Det finnes også skjevheter på gulv og etasjeskiller.
Pkt. 9: Påvises årlig mus i loft og kjeller høst og vinter.
Pkt. 11: Opplyst av tidligere eier: Arbeid ifm. bad, kjøkken, kjeller og 2 etg. er utført av selskap med kvittering. Øvrig arbeid i oppholdsrom er utført av faglært elektriker som en vennetjeneste/byttarbeid dette kan ikke dokumenteres. Alt arbeid i sikringsskap er utført av firma. Det finnes samsvarserklæring på bad. Nåværende eier: Er blitt utført EL kontroll og utbedret feil etter denne. Dette er gjort av faglært elektriker ved GS Elektro Gjøvik AS og dokumentasjon finnes. Utført av faglært (Jostad Elektriske AS og GS Elektro Gjøvik AS) og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Pkt. 12: Er blitt utført EL kontroll og utbedret feil etter denne. Dette er gjort av faglært elektriker ved GS Elektro Gjøvik AS og dokumentasjon finnes.
Pkt. 14: Opplyst av tidligere eier: Arbeid på rør-og el-anlegg er utført som beskrevet på tidligere punkter. Drenering, pipe, maling, gulv og øvrig tømrerarbeid er utført på egeninnsats. Nåværende eier: Maling og øvrig tømrerarbeid er utført på egeninnsats.
Pkt. 16: Opplyst av tidligere eier: Nytt gulv på hovedterrasse. Nåværende eier: Montert ny takstige og pipehatt av faglært blikkenslager som vennetjeneste/byttarbeid. Utført av ufaglært/ egeninnsats/dugnad.
Pkt. 18: Opplyst av tidligere eier: Påbegynt rom i kjeller av tidligere eier. Kun egnet som lager.

Soverom i 2. etg. Usikker på hva som er godkjent og meldt bruksendring.
Pkt. 18.1: Opplyst av tidligere eier: Usikker på hva som er godkjent av påbygg og bruksendringer da dette er gjort av tidligere eier. To nye soverom 2. etg ikke meldt bruksendring.
Pkt. 20: Er sendt ut varsling av kommune om utbedring av kloakksystem. Prosjektering er påbegynt.
Pkt. 24: Vann deles med nabo, dokumentasjon foreligger. Ikke tinglyst bruksrett på vei, vedlikehold deles mellom naboer. Garasje ved vei benyttes idag etter muntlig avtale med eier dette er ikke tinglyst og må avtale mellom ny eier av hus og garasje. Brønn på gårdsplassen disponeres av nabo. Det er forekommet sprekk i ytre rute i vindu til kontor/ soverom 1. etg våren 2025.

Innhold

Enebolig over 2 etasjer og kjeller, som inneholder:
2. etasje:
Loftsstue, 2 soverom, kjøkken, bod, garderoberom/ soverom og trapperom.

1. etasje:
Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, trapperom, ganger og vindfang.

Kjeller:
Lagerrom.

Overbygget veranda og luftebalkong.

Eldre garasje/uthus med en biloppstillingsplass.

Standard

Velkommen til en innholdsrik enebolig med sjarmerende landlig beliggenhet – et perfekt sted

for deg som ønsker ro, natur og barnevennlige omgivelser.
Boligen ligger i et stille og trygt nabolag med nærhet til flotte turmuligheter og store markaområder, ideelt for både små og store naturopplevelser.

Kjøkkenet fremstår som både pent og funksjonelt, med godt med skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer.
Her er det god plass til å tilberede dagens måltider, og i tilknytning til kjøkkenet finner du en romslig spiseplass – et naturlig samlingspunkt for familie og venner.

Boligen har en åpen løsning mellom spisestue og stue, noe som gir en luftig og innbydende atmosfære.
Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir god kontakt med omgivelsene utenfor.
På kjølige kvelder sørger en stemningsfull peisovn for både varme og hygge.

I boligens 1. etasje finner du to soverom med gode planløsninger.
I 2. etasje venter en koselig loftsstue – perfekt som lekerom, tv-stue eller hjemmekontor – i tillegg til tre sjarmerende soverom med skråhimling.

Det er også rikelig med lagringsplass i kjeller, slik at du enkelt kan holde orden i hjemmet.

Uteområdet er like innbydende som boligen.
En stor, overbygget terrasse gir rom for avslappende sommerdager og hyggelige grillkvelder.

Tomten er skrånende og har plenarealer som egner seg godt til lek og aktiviteter.
På eiendommen står også et eldre garasje/uthus,

samt en bål plass med utsikt – perfekt for rolige kvelder rundt bålet med gode samtaler og varme kopper kakao.

En stor, gruset gårdsplass gir godt med parkeringsplass for både egne og besøkendes kjøretøy.

Dette er et hjem for deg som verdsetter fredelige omgivelser, plass til hele familien, og en hverdag tett på naturen.

KJØKKEN:
Kjøkken 1. etg:
Modernisert 2018. Opplyst av eier.

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter.
Heltre benkeplate.
Fliser mellom benk og overskap. Nedfelt oppvaskkum i sort kompositt med 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Downlights i himling.
Kjøkkenventilator er montert over kokesone.

Kjøkken 2 etg:
Eldre Kjøkkeninredning med profilerte heltre fronter.
Laminerte benkeplater.
Oppvaskkum. Avsatt plass til komfyr.

BAD/ VASKEROM:
Bad modernisert 2017. Opplyst av eier.

Gulv: Belegg
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Panel.

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Opplegg/plass til vaskemaskin.
Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.
Plastsluk.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat og belegg.
Vegg: Panelplater malte glatte flater.
Himling: Himlingsplater og malte glatte flater.

Dører: Malte profilerte og malte glatte.

Bygningen har støpt gulv på grunnen.
Over kjeller: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur.

DIVERSE UTSTYR:
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer.
Åpent ledningsnett.
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, i kjeller.
Varmepumpe. Luft/luft.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt

salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hyller i bod 2. etg følger ikke med.
Lampe i hjørne over sofa i stue 1. etg følger ikke med.
Lampe over spisestue bord 1. etg følger ikke med.
Taklampe i hoved soverom 1. etg følger ikke med.
Nattbordslamper i hovedsoverom 1 etg følger ikke med.
Alle metall reoler i kjeller følger ikke med.
Opphengsplater for verktøy i kjeller følger ikke med.
Gardena slangetrommel på yttervegg følger ikke med.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Normal standard på bygget utfra alder/ konstruksjon.

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.
Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.
Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering.
Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør 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. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/ mangler utover det beskrevne i rapporten.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Tilbygg/ modernisering:
2017 Modernisering Nytt bad, malt soverom 1. etasje, nye gulv 1. etasje.
2017 Modernisering Planert ut tomt, ny drenering og knotteplast på deler av grunnmur, bortledning av takvann.
2018 Modernisering. Nytt inngangsparti med utvendig trapp.
2018 Rehabilitering Pipe rehabilitert med nytt røykrør fra 1. etasje til over tak. Pipe fra kjeller til 1. etasje fylt med lecakuler og støp på topp, ny feieluke i gang 1. etasje. Ny ovn i stue.
2018 Modernisering Byttet vindu/ dør i stue og overflateoppussing stue.
2019 Modernisering Overflater kjøkken, ny kjøkkeninnredning.
2020 Modernisering Slått sammen opprinnelig entre/gang, nye overflater.
2020 Modernisering Nye overflater TV stue.
2020 Modernisering Nytt gulv på terrasse, malt hus utvendig.
2020 Modernisering Ny pumpe i borrehull for vann.
2022 Modernisering Stue i 2. etasje ombygd til 2 soverom.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.
For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport
Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.
Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:
Utvendig > Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Innvendig > Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trapp til kjeller mangler rekkverk, er bratt og har grunne inntrinn, lite egnet som adkomst mellom etasjer.?

Konsekvens/tiltak:
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på

byggetidspunktet.
Det må utføres tiltak for å lukke avviket.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
• Det er registrert avvik med avtrekk.
Avtrekk er ikke tilkoblet.

Konsekvens/tiltak:
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Oppgraderinger/fornyng må påregnes.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:
Utvendig > Taktekking:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert betydelig flassing av maling/lakk på taket.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Dette er i hovesak estetisk, men kan påvirke levetiden til taket.

Utvendig > Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Småsprekker nederst på kledning er registrert.
Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med bygningsdelen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/ takkonstruksjon.
Spor av skadyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk. Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/ loftstige og lyst med lommelykt.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Etterisolering av tak-konstruksjoner vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken av boligen samt forbedre evt. problematikk med ising og kondens. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men

det anbefales å følge med konstruksjonene.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset. Det ble ikke observert 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. Punktering kan likevel forekomme.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Kontroll og justering er nødvendig. Utskiftning/ fornying av eldre vinduer bør etter hvert påregnes som følge av alder/slitasje.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør i kjeller har forventet levetid nært forestående/oppnådd.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg tørre verdier. Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning.

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen.

Setningsskader/sprekk i gulv, ble registrert i gulv under vinduer ved utgangsdør i kjeller. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget, og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak.?

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Det er avvik:

Tilstandsvurdering av ildsteder og piper må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Pipe er ikke pusset på loftet.?

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe.

Fuktskjolder tyder på tidligere lekkasje i tetting rundt pipe, evt kondens. Det er montert nytt beslag over tak i 2025. Opplyst av eier.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg ikke verdier utover hva som forventes som normal. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ved dagens bruk er ikke dette problematisk. Det er ikke behov for utbedringstiltak, men det anbefales å følge med kosntruksjonene.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører trenger justeringer.?

Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder er det påregnelig med utskiftinger.?

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær

oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men utskifting/vedlikehold av vifte/motor og eventuelt kanaler/rør-føringer må påregnes. Når er vanskelig å si noe om, kan skje plutselig. Det anbefales montering av ventiler i vegg i alle rom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. Terreng på fremsiden er tilnærmet flat. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er avvik:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

Tomteforhold > Terrengforhold:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak:
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapilærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.

Tomteforhold > Septiktank:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsanlegg.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til

krav i forskrift på byggetidspunktet.
Gulvet er tilnærmet flatt. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket.
Belegg har oppkant ved dør på 25 mm.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Rommet fungerer med dagens tilstand. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgrad gitt pga. alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/ utbedringer av kjøkkeninnredningen.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Parkering
Eldre etasje/ uthus på eiendommen.
Ellers parkering på tomten.

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
27694462

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i

(arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Peisovn montert i stue.

Murt pipe i eldre teglstein fra byggeår. Pipe er rehabilitert med stålrør i 2018. Opplyst av eier.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstur er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Piper og ildsteder:
Siste dato for tilsyn: 23.04.2024. Utført.
Siste dato for feiing: 22.05.2024. Ikke utført.

Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom. Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 750 000

Kommunale avgifter

Kr 12 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker renovasjon, feiegebyr,

slamtømming og eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Vann og avløp ,-
Renovasjon 4312,-
Feiegebyr 520,-
Slamtømming 3390,-
Eiendomsskatt 3264,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader 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.

Eiendomsskatt

Kr 3 264

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst kr. 816000,-

Formuesverdi primær

Kr 661 207

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 644 826

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 18 i Gjøvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3407/27/18:
21.02.2006 - Dokumentnr: 1229 - Erklæring/avtale
Om felles borevannskilde og utgifter til drift/
vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1954 - Dokumentnr: 74 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:27 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 1355275 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:27 Bnr:18

18.02.1957 - Dokumentnr: 590 - Bestemmelse om
vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:27 Bnr:11
Med flere bestemmelser

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse til
megler. Megler oppfordrer interessenter til å lese
samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt
legger inn bud.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i
dokumentasjon oversendt fra kommunen:
- Bygningsnr. 155538708 - Enebolig - 1
boenhet
- Bygningsnr. 155538716 - Garasjeuthus
anneks til
bolig

Det foreligger innflytningstillatelse for tilbygg til
enebolig, datert 30.09.1980.

Det foreligger byggeanmeldelse av installasjon av
bad/ wc på eiendommen "Frøysli", datert 1977.

Det foreligger byggeanmeldelse vedr tilbygg på
eiendommen "Frøysli", datert 1979.

Det foreligger tegninger/ kart for utbedring av
avløpsanlegg for eiendommen 27/18 Mustadroa,
datert 1994.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets
tekniske kvalitet, men en bekreftelse på
bygningssmyndighetenes avslutning av saken.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks-
eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike
tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde
inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Tegninger:
Det er ikke mottatt opprinnelige byggetegninger fra
byggeår. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere
hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder
formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med
eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt
eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En
konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel
være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av
det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve
tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden.
Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og

eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen
for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle
kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt tegninger vedr tilbygg til enebolig fra
1979. Disse er i samsvar med dagens bruk i 1.
etasje og kjeller, med unntak av enkelte delevegger.
Det foreligger ikke byggemelding/ søknad for
tilbygget del med terrasse og rom i 2. etasje.
Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp

Det er privat veg inn til eiendommen, og kjøper må
beregne kostander til brøyting og vedlikehold av veg
og gårdsplass.
Adkomst fra Fagernesvegen inn på Vardalsvegen.
Ankomstvei over naboeiendommer. Det er ikke
tinglyst veirett.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og
avløpsnett.

Felles borebrønn med nabo. Utgifter deles.
Septiktank av ukjent type, med spredegrøfter.

Kommentar fra kommunen:
Det er registrert et infiltrasjonsanlegg med
slamavskiller for denne eiendommen i kommunens
arkiver.
Det antas at anlegget er fra før 1980.
Det betyr at avløpsanlegget har en lavere rensegrad
enn dagens rensekrav på nye anlegg.
Dette er noe man kan forvente ut i fra anleggets
alder.

Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert
og at det fungerer tilfredsstillende.
Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

I forbindelse med kommunens vedtatte
Hovedplaner for avløp og vannmiljø, vil alle
eiendommer med eldre private avløpsanlegg (eldre
enn 30 år) få pålegg om å utbedre anlegget til å
tilfredsstille dagens rensekrav eller tilknytte seg
kommunalt v/a-nett hvis dette er etablert/blir
etablert i nærområdet.
Det er sendt ut et eget informasjonsbrev til denne
eiendommen. Se vedlegg i salgsoppgave.

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 ansvret for drift og
vedlikehold,
inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende arealplan med bestemmelser:
Kommuneplanens arealdel (KP) 3407 KP2020- 2032
- Kommuneplanens arealdel 2020- 2032 med
vedtaksdato 29.10.2020.
Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:
Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Boligbebyggelse
Hensynsone: Landskap
Faresone: Høyspenningsanlegg (inkl.
høyspentkabel)

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser
kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen
for info.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige

regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges

inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold: Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold: Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger
68 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

70 100 (Omkostninger totalt)
86 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)
88 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 820 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 836 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 838 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 70 100

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

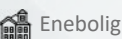
2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, kommunal info, elektronisk signering, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 60.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Kenneth Stensrud
Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
kenneth.stensrud@aktiv.no
Tlf: 902 28 070

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato
16.04.2025

Tilstandsrapport



Enebolig



Sevalvegen 51, 2822 BYBRUA



GJØVIK kommune



gnr. 27, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 14.04.2025

Oppdragsnr.: 22537-1000

Referansenummer: TW1414

Autorisert foretak: MEGLERPARTNER AS

Sertifisert Takstingeniør: Ola Kjeldsberg

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Meglerpartner AS

Vårt hovedområde er å tilby profesjonell boligtaksering og tilstandsrapporter. Med vårt erfarne team av takstmenn kan du være trygg på at du får nøyaktige og pålitelige vurderinger av dine eiendommer som kan brukes til: Salg, eiendomstransaksjon, samlivsbrudd, dødsbo eller for refinansiering.

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann kan gi potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette gir trygghet og tillit til potensielle kjøpere, og kan bidra til å øke interessen og hastigheten på salget. Vårt erfarne og kunnskapsrike team står klare til å hjelpe deg.

Rapportansvarlig

Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no

455 04 110

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 fuktspøk.

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
- støttmurer
- 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 eksemplarframstilling 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.

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

BEBYGGELSEN:

Bolig med primær-areal på 167 m² over 2 etasje og kjeller.
Overbygget veranda og luftebalkong.
Eldre garasje/Uthus med en biloppstillingsplass.

STANDARD:

Boligen er fra 1954 og er modernisert i senere tid.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer. Åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat og skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater i imitert takstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Yttervegg i isolert bindingsverk.
Stående og liggende utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner med undertak av trepanel.
Konstruksjonen er plassbygget.

Vinduer i varierende alder og utførelse:
Trevinduer med 3-lags energiglass fra 2019.
Trevinduer med 2-lags energiglass fra 2016.
Trevinduer med 2-lags energiglass antatt fra 1980.
I kjeller: Vinduer som er koblet, fra byggeår, og noen fra ca 1980.
Opplyst av eier, og reistret på befaringsdagen.

Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass. Antatt 1990.
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass. fra 2016.
Ytterdør i kjeller i treverk, med vindu.
Opplyst av eier, og reistret på befaringsdagen.

Overbygd veranda utenfor stue.
Overbygd luftebalkong utenfor soverom.
Konstruksjoner, overflater og rekkverk i treverk.

Utvendig trapp i treverk fra terreng til balkong utenfor soverom.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat og belegg.
Vegg: Panelplater malte glatte flater.
Himling: Himlingsplater og malte glatte flater.
Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over kjeller: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Murt pipe i eldre teglstein fra byggeår. Pipe er rehabilitert med

stålrør i 2018. Opplyst av eier.
Peisovn montert i stue.
Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur.
Dører: Malte profilerte og malte glatte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Bad modernisert 2017. Opplyst av eier.
Gulv: Belegg
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Panel.
Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.
Plastsluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etg:
Modernisert 2018. Opplyst av eier.
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. Heltre benkeplate.
Fliser mellom benk og overskap. Nedfelt oppvaskkum i sort kompositt med 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Downlights i himling .
Kjøkkenventilator er montert over kokesone.
Kjøkken 2 etg:
Eldre Kjøkkeninredning med profilerte heltre fronter. Laminerte benkeplater. Oppvaskkum. Avsatt plass til komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:
Kobber. Plast, rør-i-rør.
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.
Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer.
Varmepumpe. Luft/luft.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det ble lagt ny drenering rundt deler av huset i 2017. Opplyst av eier.
Skrånet tomt.
Grunnmur utført i betong.
Felles borebrønn med nabo.

Beskrivelse av eiendommen

Septiktank av ukjent type, med spredegrøfter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggeskjema tegninger. Det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

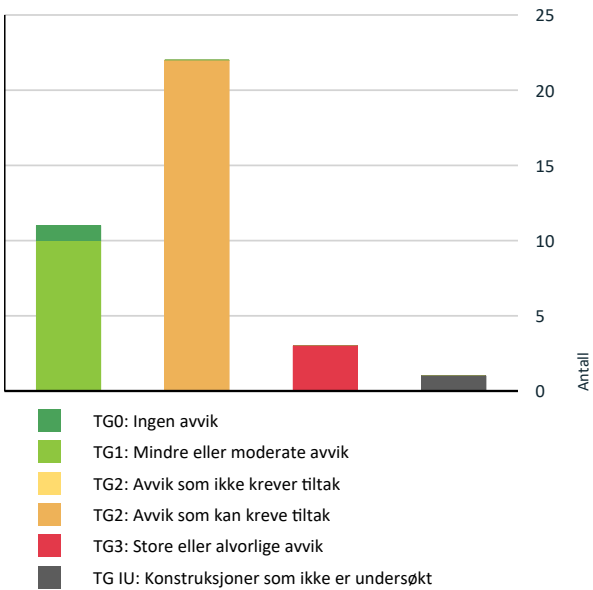
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggeskjema tegninger. Det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

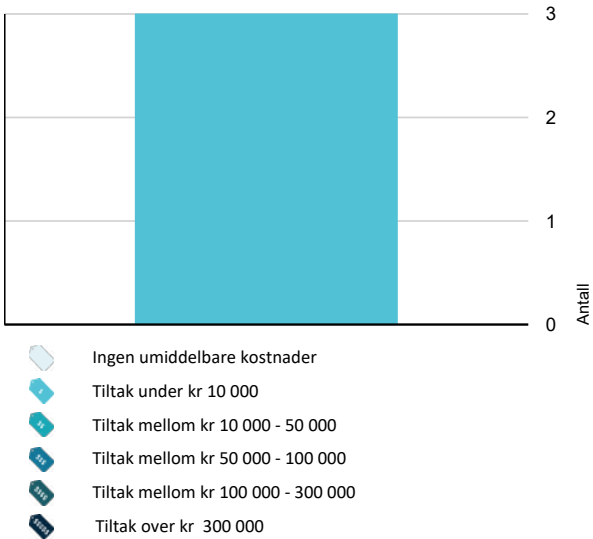
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innwendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp til kjeller mangler rekkverk, er bratt og har grunne inntrinn, lite egnet som adkomst mellom etasjer.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk er ikke tilkoblet.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert betydelig flassing av maling/lakk på taket.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Småsprekker nederst på kledning er registrert. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Spor av skadedyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk. Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset. Det ble ikke observert 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. Punktering kan likevel forekomme.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør i kjeller har forventet levetid nært forestående/oppnådd.



Innwendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg tørre verdier. Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Setningsskader/sprekk i gulv, ble registrert i gulv under vinduer ved utgangsdør i kjeller. Anbefaler å følge med videre utvikling.



Innwendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



Innwendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Det er avvik:

Tilstandsvurdering av ildsteder og piper må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Pipe er ikke pusset på loftet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe.



Innwendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg ikke verdier utover hva som forventes som normal. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger.



Innwendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører trenger justeringer.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er avvik:

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. Terreng på fremsiden er tilnærmet flat. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

! Tomteforhold > Septiktank

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket. Belegg har oppkant ved dør på 25 mm.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Tilstandsgrad gitt pga. alder og slitasje.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte. Det kan likevel være potensial for ytterligere energibesparelser i bygget. Vi i Factum Takst AS er godkjent rådgiver hos Enova og bistår gjerne med energirådgivning.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

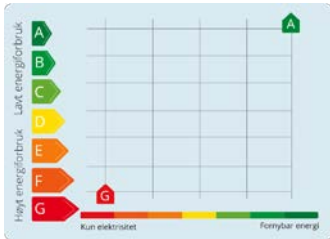
•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør 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. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Tilbygg / modernisering

		Punkter under er opplyst av eier.
2017	Modernisering	Nytt bad, malt soverom 1. etasje, nye gulv 1. etasje.
2017	Modernisering	Planert ut tomt, ny drenering og knotteplast på deler av grunnmur, bortledning av takvann.
2018	Modernisering.	Nytt inngangsparti med utvendig trapp.
2018	Rehabilitering	Pipe rehabilitert med nytt røykrør fra 1. etasje til over tak. Pipe fra kjeller til 1. etasje fylt med lecakuler og støp på topp, ny feieluke i gang 1. etasje. Ny ovn i stue.
2018	Modernisering	Byttet vindu/ dør i stue og overflateoppussing stue.
2019	Modernisering	Overflater kjøkken, ny kjøkkeninnredning.
2020	Modernisering	Slått sammen opprinnelig entre/gang, nye overflater.
2020	Modernisering	Nye overflater TV stue.
2020	Modernisering	Nytt gulv på terrasse, malt hus utvendig.
2020	Modernisering	Ny pumpe i borrehull for vann.
2022	Modernisering	Stue i 2. etasje ombygd til 2 soverom.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lakkerte metallplater i imitert takstein. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på

Tilstandsrapport

generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy. Tekking er besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert betydelig flassing av maling/lakk på taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er i hovesak estetisk, men kan påvirke levetiden til taket.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Ny pipehatt montert 2025. Opplyst av eier.
Flere av nedløpsrørene er ført ned i bakken med drenerør, uten at det er påvist/opplyst om hvor disse fører. Takrenner, nedløp og beslag med normal bruksslitasje. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Ingen store avvik ble registrert, bortsett fra normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, slik at renner og nedløpsrørenes funksjon var vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Det er behov for jevnlig kontroll av eldre takrenner, nedløpsrør og beslag.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående og liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Småsprekker nederst på kledning er registrert. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med bygningsdelen.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruksjonene er inspisert fra luke. Mønnet skråtak i trekonstruksjoner med undertak av trepanel. Konstruksjonen er plassbygget. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Spør av skadnr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk. Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etterisolering av tak-konstruksjoner vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken av boligen samt forbedre evt. problematikk med ising og kondens. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.



TG 2 Vinduer

Vinduer i varierende alder og utførelse.
Trevinduer med 3-lags energiglass fra 2019.
Trevinduer med 2-lags energiglass fra 2016.
Trevinduer med 2-lags energiglass antatt fra 1980. I kjeller:
Vinduer som er koblet, fra byggeår, og noen fra ca 1980.
Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset. Det ble ikke observert 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. Punktering kan likevel forekomme.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll og justering er nødvendig. Utskiftning/fornyng av eldre vinduer bør etter hvert påregnes som følge av alder/slitasje.



TG 2 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass. Antatt 1990.
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass. fra 2016.
Ytterdør i kjeller i treverk, med vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør i kjeller har forventet levetid nært forestående/oppnådd.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd veranda utenfor stue.
Luftbalkong utenfor soverom.

Konstruksjoner, overflater og rekkverk i treverk.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i treverk fra luftebalkong til terrennt utenfor soverom, mangler håndlist.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegg: Panelplater og malte glatte flater.

Himling: Himlingsplater og malte glatte flater.

Modernisert i 2020. Opplyst av eier.



Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over kjeller: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg tørre verdier. Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Setningsskader/sprekk i gulv, ble registrert i gulv under vinduer ved utgangsdør i kjeller. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget, og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak.



TG 2 Radon

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, boligen er ikke utført med radonsperre.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Utføring av radonmåling anbefales. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

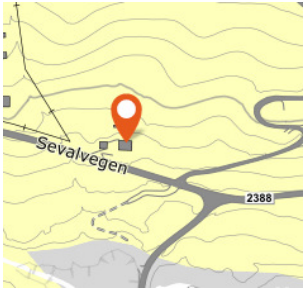
Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe i eldre teglstein fra byggeår.
Pipe ble rehabilitert med stålrør innvendig i 2018. Dette er godkjent, og det er ikke fyringsforbud. Opplyst av eier.
Peisovn montert i stue.

Årstall: 1954

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Tilstandsvurdering av ildsteder og piper må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Pipe er ikke pusset på loftet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe.

Fuktskjolder tyder på tidligere lekkasje i tetting rundt pipe, evt kondens. Det er montert nytt beslag over tak i 2025. Opplyst av eier.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg ikke verdier utover hva som forventes som normal. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved dagens bruk er ikke dette problematisk. Det er ikke behov for utbedringstiltak, men det anbefales å følge med kosnruksjonene.



TG 3 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp til kjeller mangler rekkverk, er bratt og har grunne inntrinn, lite egnet som adkomst mellom etasjer.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må utføres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte og malte glatte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører trenger justeringer.

Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder er det påregnelig med utskiftinger.



VÅTROM

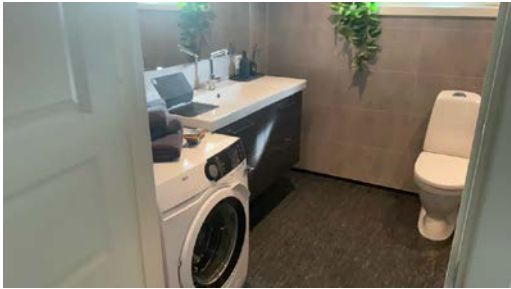
1.ETASJE > BAD

Generell

Bad modernisert 2017
Gulv: Belegg
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Panel.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.
Pusset opp i 2017. Det er i hovdesak utført med egeninnsats. Opplyst av eier.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Baderomsplater.
Himling: Panel. Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt/vann direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett/badekar. Ved enkle fuktsøk registrerte bygningssakkyndig ingen unormale verdier.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Fallforhold på gulvet er målt. Gulv er tilnærmet flatt, men belegg har oppkant ved dør på 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket.
Belegg har oppkant ved dør på 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

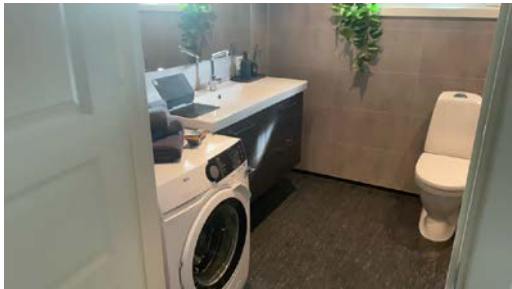
- Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter. Heltre benkeplater. Fliser mellom benk og overskap. Nedfelt oppvaskkum i sort kompositt med 1-greps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Det er plass til kjøleskap. Downlights i himling . Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over kokesone.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Oppvaskkum. Avsatt plass til komfyr.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad gitt pga. alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenvifte montert over kokesone.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk er ikke tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppgraderinger/fornyng må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber. Plast, rør-i-rør.

Vann fra borebrønn deles med nabo. Dokumentasjon foreligger. Opplyst av eier.

Ny pumpe for brønn ble montert 2020. Opplyst av eier.

Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men utskifting/vedlikehold av vifte/motor og eventuelt kanaler/rør-føringer må påregnes. Når er vanskelig å si noe om, kan skje plutselig. Det anbefales montering av ventiler i vegg i alle rom.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med varmepumpe luft/luft er montert i stue.



TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger.

TG 1 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 skrusikringer, og automatsikringer. Åpent ledningsnett. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke bygningssakkyndig vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør anbefales derfor på generelt grunnlag. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er samsvarserklæring på elektriker arbeide utført på bad. Opplyst av eier.

Det har vert El kontroll, og feil som ble påpekt er utbedret. Dokumentasjon finnes. Opplyst av eier.

Inntak og sikringsskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Tilstandsrapport



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
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er kun vurdert fra synlige forhold over bakkenivå.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble lagt ny drenering rundt deler av huset i 2017. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Flomskade våren 2022. Opplyst av eier.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. Terreng på fremsiden er tilnærmet flat. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 2 Terrengforhold

Skrånet tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapilærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.

Tilstandsrapport

TG 1U Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

TG 2 Septiktank

Septiktank av ukjent type, med spredegrøfter. Kommunen har sendt varsling om rehabilitering. Prosjektering er påbegynt. Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsanlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1954

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er preget av tidens tann og har betydelig oppgraderingsbehov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak teknet med Stålplater.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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

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

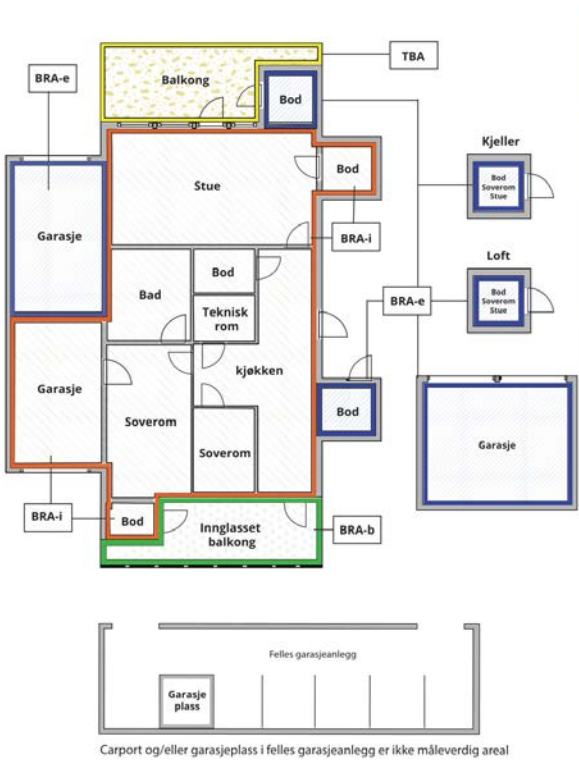
Hva er måleverdig areal?

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.



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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	100			100	38		100
2. Etasje	61			61		5	66
Kjeller		86		86			86
SUM	161	86			38	5	252
SUM BRA	247						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Trapperom		
2. Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Loftstue, Bod, Soverom 3		
Kjeller	Annet, Annet 2, Annet 3, Annet 4, Annet 5, Annet 6, Annet 7, Annet 8, Annet 9		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,35 og 253 m.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,36 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,06 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger. Det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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 byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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, gis kun en enkel beskrivelse.

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 dampspærren 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 branntekniske 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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 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.

Forutsetninger

•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 brukstid: 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 omsluttete 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](#)

Forutsetning enebolig/tomannsbolig/fritidsbolig mm:
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 i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet GYLDIGHET: Skal rapporten være gyldig , må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til MeglerPartner AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. MeglerPartner AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon fra eier og visuell befaring på byggeplass. Det er ikke utført

fakturakontr

Forutsetninger

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Gjøvik Land Toten

Oppdragsnr.

1209250043

Selger 1 navn

Ole Magnus Gladbakke Lyseng

Gateadresse

Sevalvegen 51

Poststed

BYBRUA

Postnr

2822

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalenr.

27694462

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei☐ Ja

Initialer selger: OMGL

1

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Opplyst av tidligere eier: Egeninnsats. Faglært elektriker og rørlegger.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Opplyst av tidligere eier: Nytt sluk, gulvbelegg, baderomsplater og alle rør.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Opplyst av tidligere eier: Faglært rørlegger og kvittering på rør arbeid tilknyttet bad. Rør som er tilknyttet kjøkken er utført av faglært rørlegger på privat basis som en vennetjeneste/byttearbeid. Det finnes ikke dokumentasjon og kvotering på dette.

Arbeid utført av

Rørlegger Amundsen

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Opplyst av tidligere eier: Ikke fungerende drenering i 2017, grunnmur var da fuktig. Ny drenering og vortepapp på øvreside utført i 2017. Flomskade våren 2022.

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Har vært dårlig pipehatt så har kommet inn vann rundt pipe. Er montert ny pipehatt i 2025. Øvrige utetthet i form av at mus kan trenge inn.

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Opplyst av tidligere eier: Fyringsforbud i 2016. Påvist sprekk i pipe og pipe var dekket på flere sider. Etter avtale med kommunen ble det satt inn stålrør/rehab pipe og nytt ildsted på egeninnsats. Dette er godkjent og det foreligger ikke fyringsforbud. Teggelpipe er ikke utbedret utover dette.

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det finnes sprekker i grunnmur og plate. Det finnes også skjevheter på gulv og etasjeskiller.

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Påvises årlig mus i loft og kjeller høst og vinter.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Opplyst av tidligere eier: Arbeid ifm. bad, kjøkken, kjeller og 2 etg. er utført av selskap med kvittering. Øvrig arbeid i oppholdsrom er utført av faglært elektriker som en vennetjeneste/byttearbeid dette kan ikke dokumenteres. Alt arbeid i sikringsskap er utført av firma. Det finnes samsvarserklæring på bad. Nåværende eier: Er blitt utført EL kontroll og utbedret feil etter denne. Dette er gjort av faglært elektriker ved GS Elektro Gjøvik AS og dokumentasjon finnes.

Arbeid utført av

Jostad Elektriske AS og GS Elektro Gjøvik AS

Initialer selger: OMGL

2

89

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐

Nei

☒

Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Er blitt utført EL kontroll og utbedret feil etter denne. Dette er gjort av faglært elektriker ved GS Elektro Gjøvik AS og dokumentasjon finnes

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒

Nei

☐

Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Opplyst av tidligere eier: Arbeid på rør-og el-anlegg er utført som beskrevet på tidligere punkter. Drenering, pipe, maling, gulv og øvrig tømrerarbeid er utført på egeninnsats. Nåværende eier: Maling og øvrig tømrerarbeid er utført på egeninnsats

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Opplyst av tidligere eier: Nytt gulv på hovedterrasse. Nåværende eier: Montert ny takstige og pipehatt av faglært blikkenslager som vennetjeneste/byttearbeid.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒

Nei

☐

Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Opplyst av tidligere eier: Påbegynt rom i kjeller av tidligere eier. Kun egnet som lager. Soverom i 2. etg. Usikker på hva som er godkjent og meldt bruksendring.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Opplyst av tidligere eier: Usikker på hva som er godkjent av påbygg og bruksendringer da dette er gjort av tidligere eier. To nye soverom 2. etg ikke meldt bruksendring.

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒

Nei

☐

Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Er sendt ut varsling av kommune om utbedring av kloakksystem. Prosjektering er påbegynt.

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1209250043

Initialer selger: OMGL

3

90

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Vann deles med nabo, dokumentasjon foreligger. Ikke tinglyst bruksrett på vei, vedlikehold deles mellom naboer. Garasje ved vei benyttes idag etter muntlig avtale med eier dette er ikke tinglyst og må avtale mellom ny eier av hus og garasje. Brønn på gårdsplassen disponeres av nabo. Det er forekommet sprekk i ytre rute i vindu til kontor/soverom 1. etg våren 2025.

Document reference: 1209250043

Initialer selger: OMGL

4

91

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209250043

Initialer selger: OMGL

5

92

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Magnus Gladbakke Lyseng	d99e82555a3db4f16a5ccd2 d47cdfa3e0100f41e	15.04.2025 20:58:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Document reference: 1209250043

nets

93

Nabolagsprofil

Sevalvegen 51

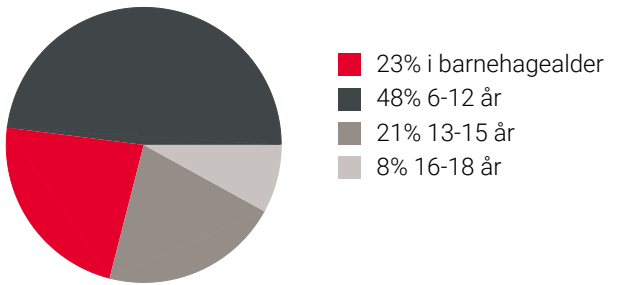
Offentlig transport

Mustad nord Linje 425, 426	4 min 0.3 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	15 min 15.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

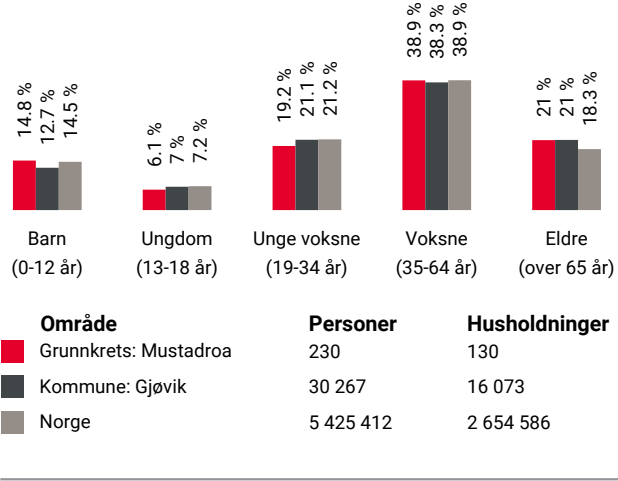
Skoler

Grande skole (1-7 kl.) 181 elever, 13 klasser	9 min 8.5 km
Blomhaug skole (1-7 kl.) 290 elever, 24 klasser	11 min 11.3 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 352 elever, 28 klasser	10 min 11.2 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	18 min 15.4 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	17 min 14.8 km
Raufoss videregående skole 450 elever	21 min 19.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

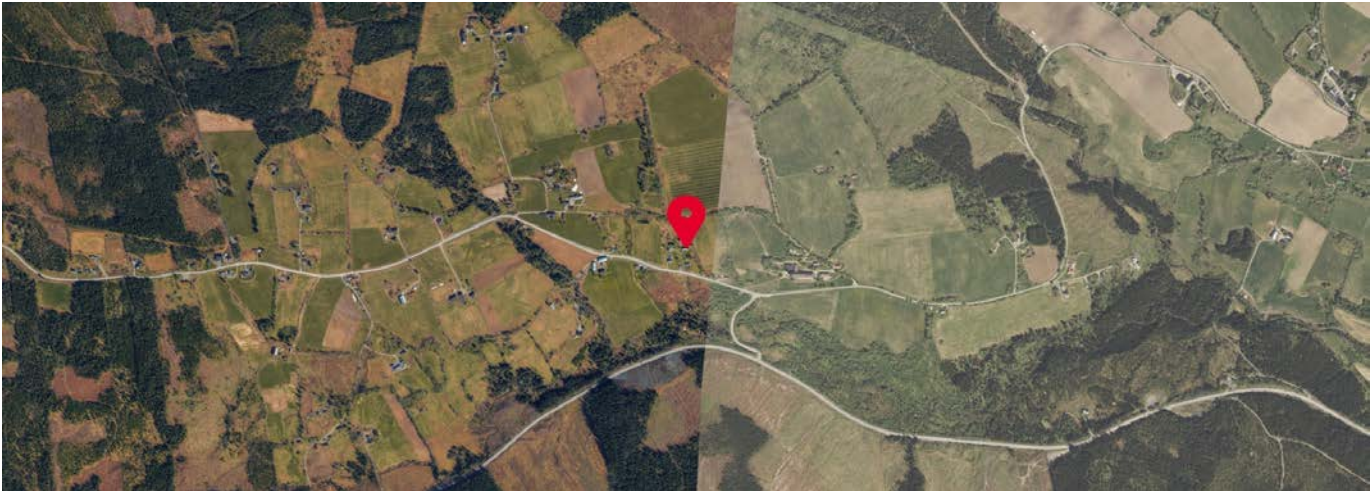
Bybrua Fus barnehage (0-5 år) 55 barn	9 min 8.2 km
Marka barnehage (0-5 år) 46 barn	11 min 10.6 km
Misjonshusets barnehage (1-5 år) 36 barn	11 min 11.2 km

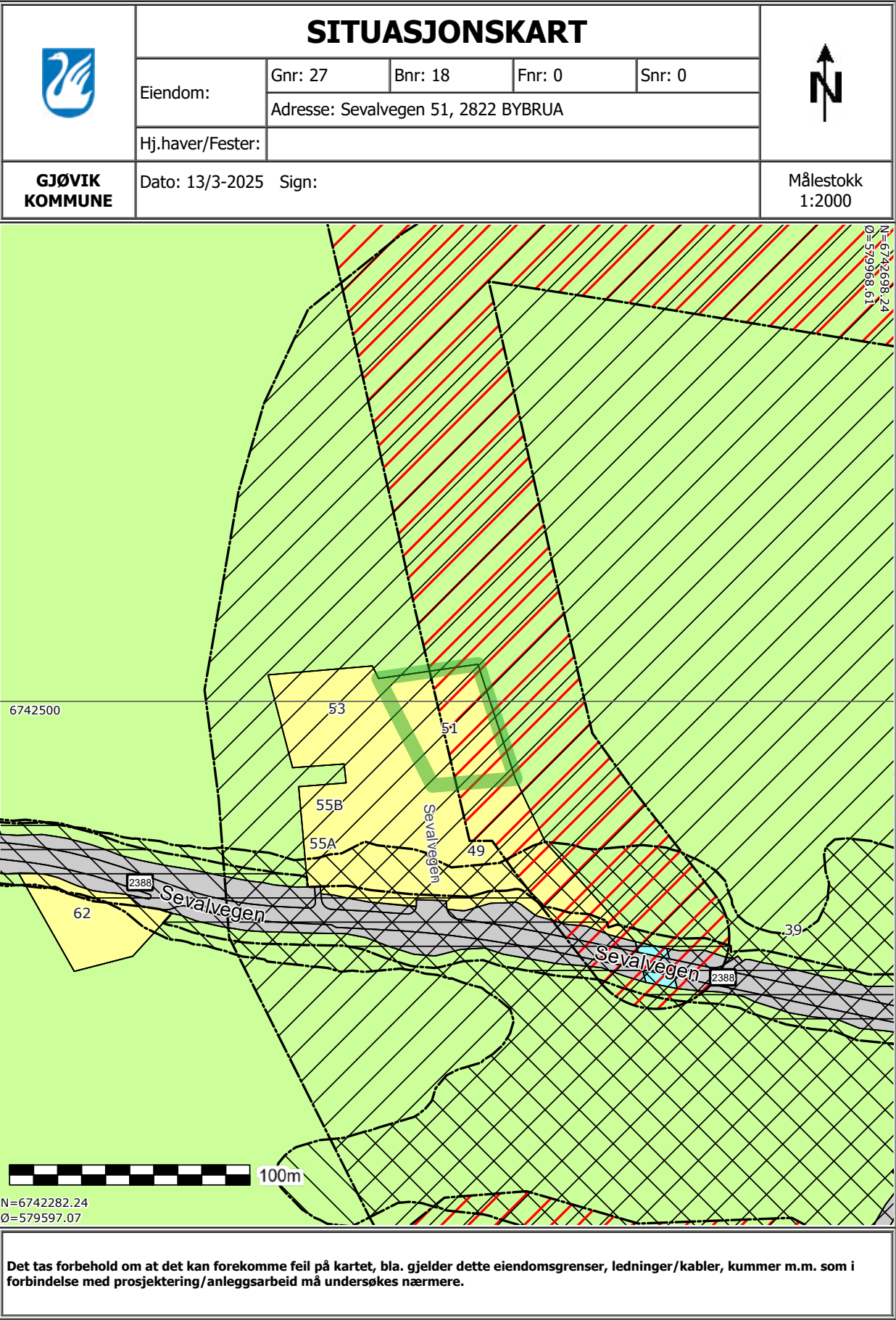
Dagligvare

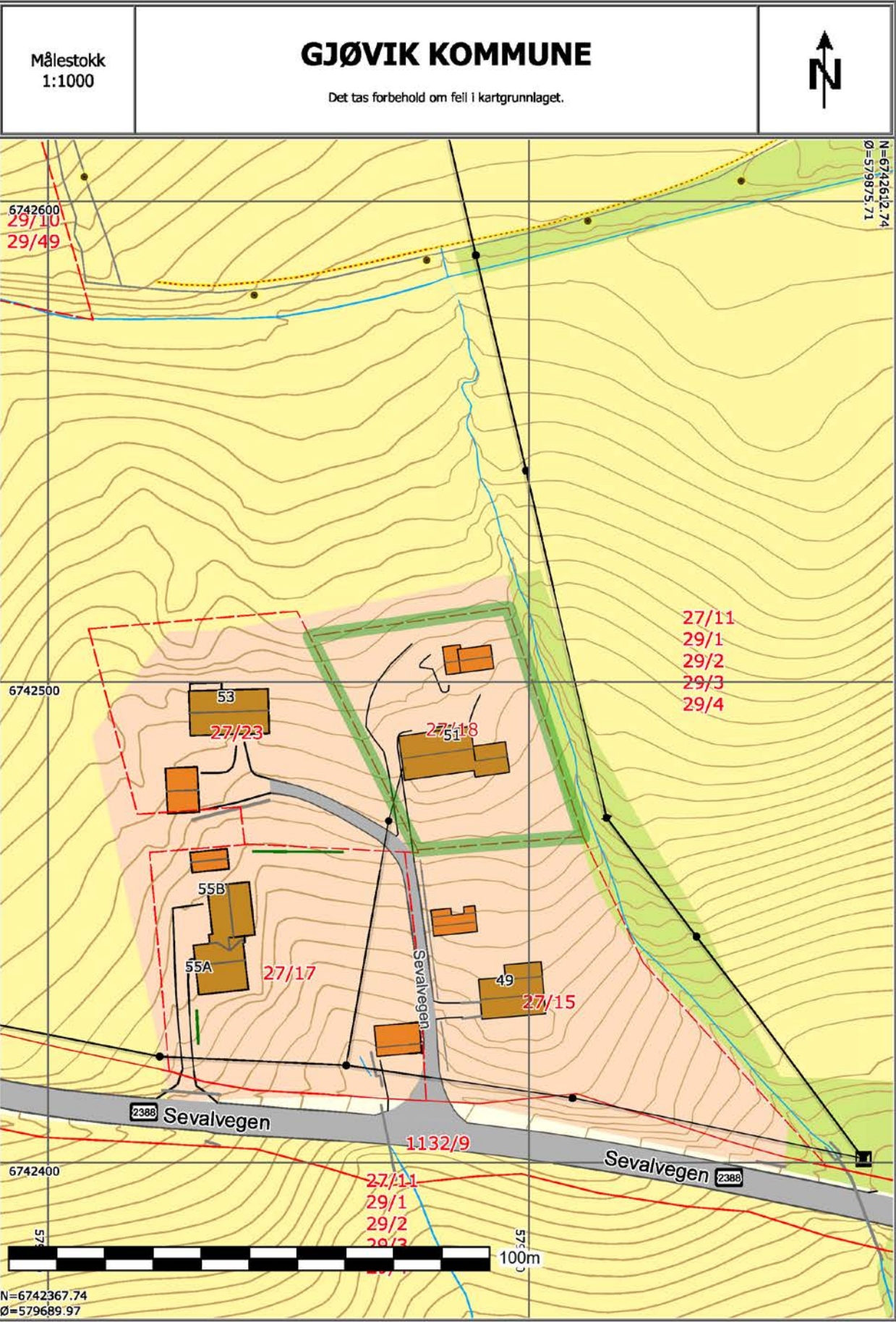
Kiwi Hunndalen	10 min
Coop Extra Hunndalen PostNord	10 min 10.9 km

Sport

Øvre Vardal idrettspark Fotball	25 min 1.9 km
Varde ballbane Fotball	5 min 5.4 km
Basic Gym	15 min
MOVA Gjøvik sentrum	15 min







Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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 eiendom (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, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

aktiv.

aktiv.
Tar deg videre