

aktiv.

Hans Mustads gate 27, 2821 GJØVIK

**Enebolig med oppussingsbehov -  
meget sentral beliggenhet - flott  
utsikt mot Mjøsa - dobbelgarasje  
- romslig tomt.**



Eiendomsmegler

**Anne Mette Skar**

**Mobil** 980 15 622

**E-post** anne.mette.skar@aktiv.no

**Aktiv Gjøvik Land Toten**

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 111 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 511 240,-  
**Selger:** Sindre Tobias Furulund

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1913  
**BRA-i/BRA Total** 206/265 kvm  
**Tomtstr.:** 1736 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 67, bnr. 80  
**Oppdragsnr.:** 1209240146

## Ditt nye hjem?

Innholdsrik enebolig med sentral beliggenhet. Gangavstand til skole, barnehage og ellers alt av bytilbud. Fine friluftsmuligheter finnes også i nærmiljøet.

Boligen fremstår som lys og koselig. Her er det godt med plass for møblering i både spisestue og stue. Stuen har godt med lysinnslipp, noe som skaper en luftig og god romfølelse. Med vedfyring og peiskos får man en lun og god atmosfære.

Kjøkkenet har lys innredning, og godt med skap- og benkeplass. Ekstra rom innenfor kjøkken med vask.

Sjarmerende hall med trapp til 2. etasje. Det er 4 soverom i boligens 2. etasje. Bad med dusj. Separat toalettrom. Trappegang i 2. etasje har godt med skap for oppbevaring.

Kjelleren har bodrom og fine lagermuligheter. Boligen har koselig veranda utenfor stue. Dobbeltgarasje.

Dobbelboligforsikring.



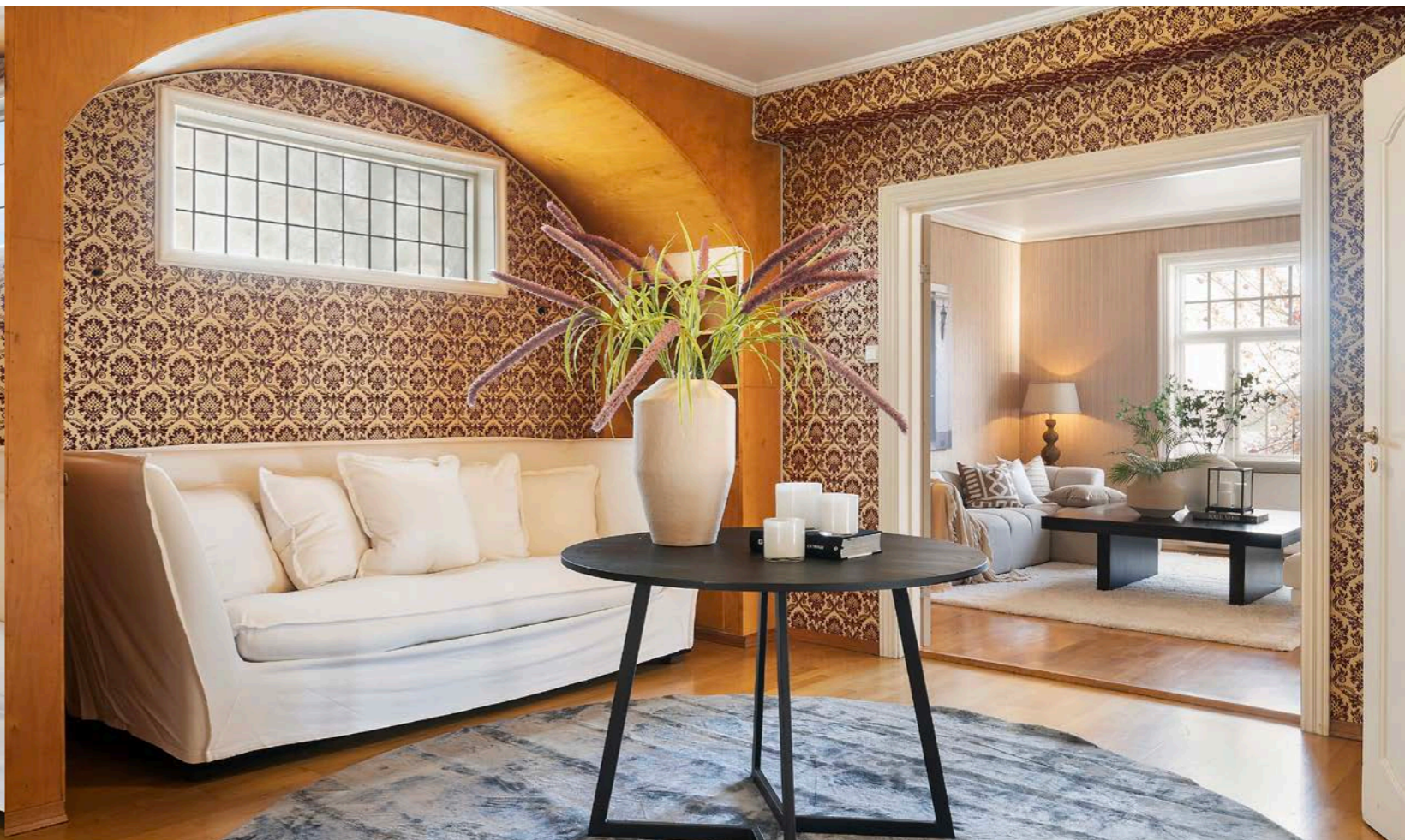
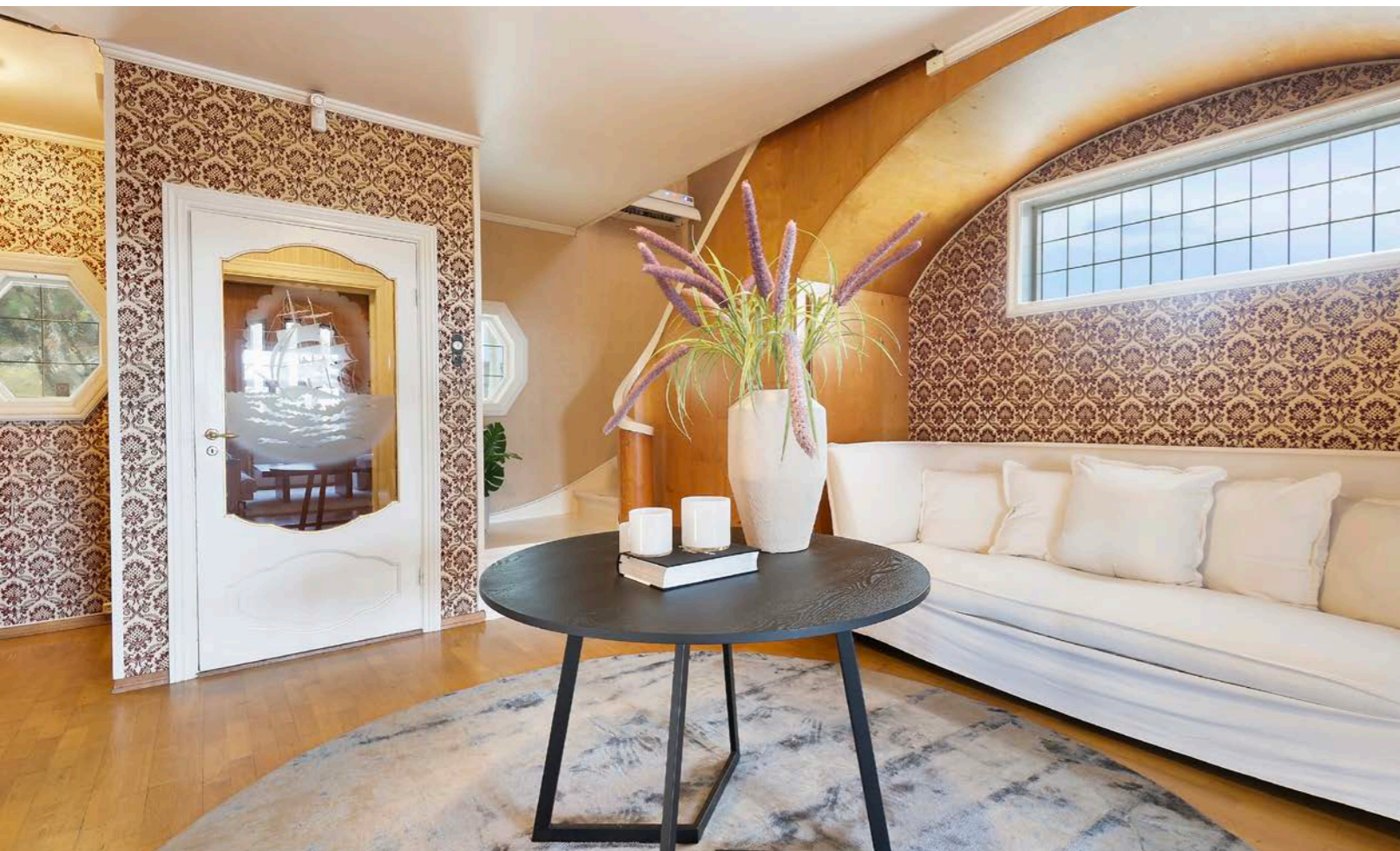
## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	28
Om eiendommen .....	34
Egenerklæring .....	55
Energiattest .....	102
Forbrukerinformasjon .....	117
Budskjema .....	118

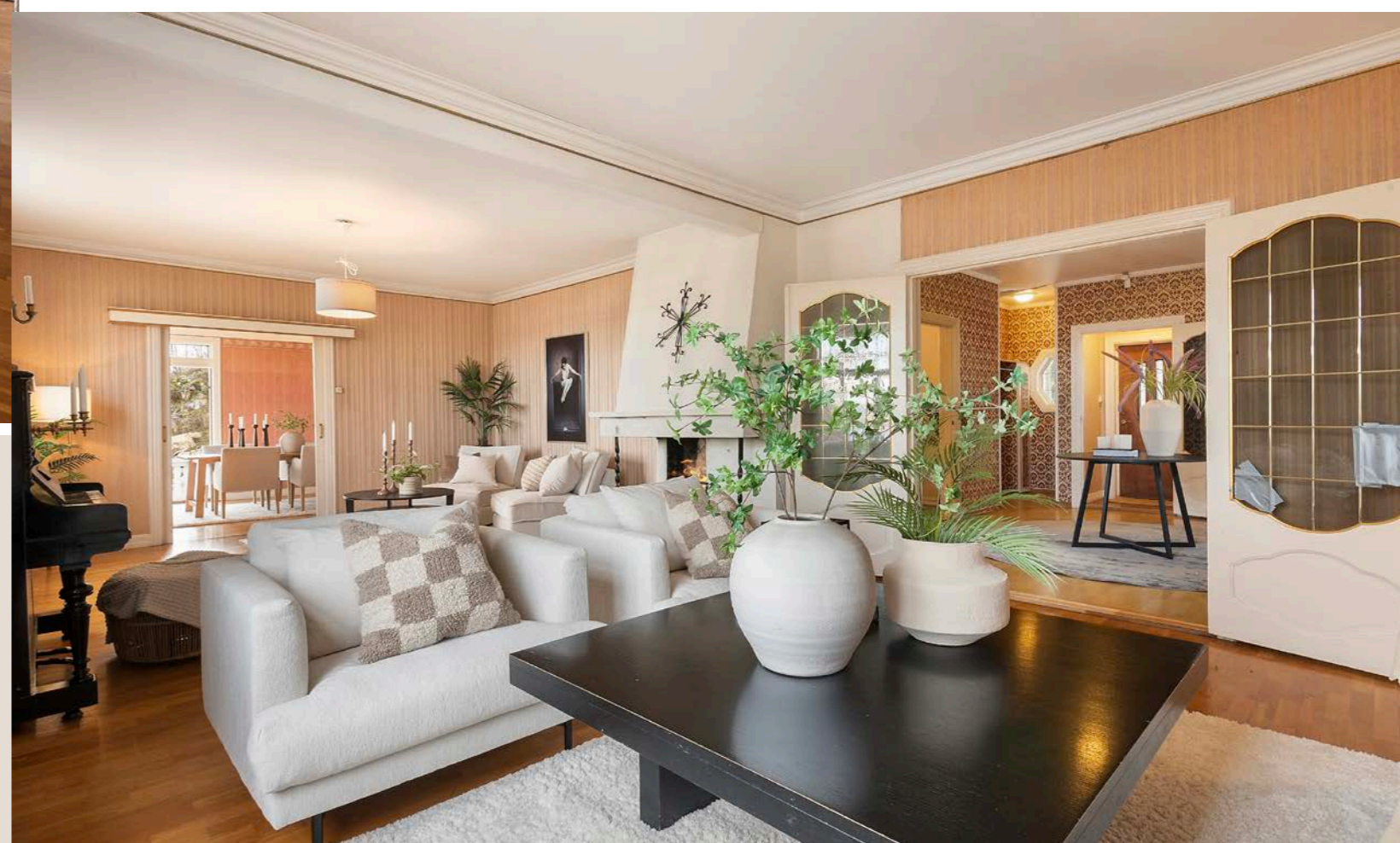




Sjarmerende hall mellom stue og kjøkken.

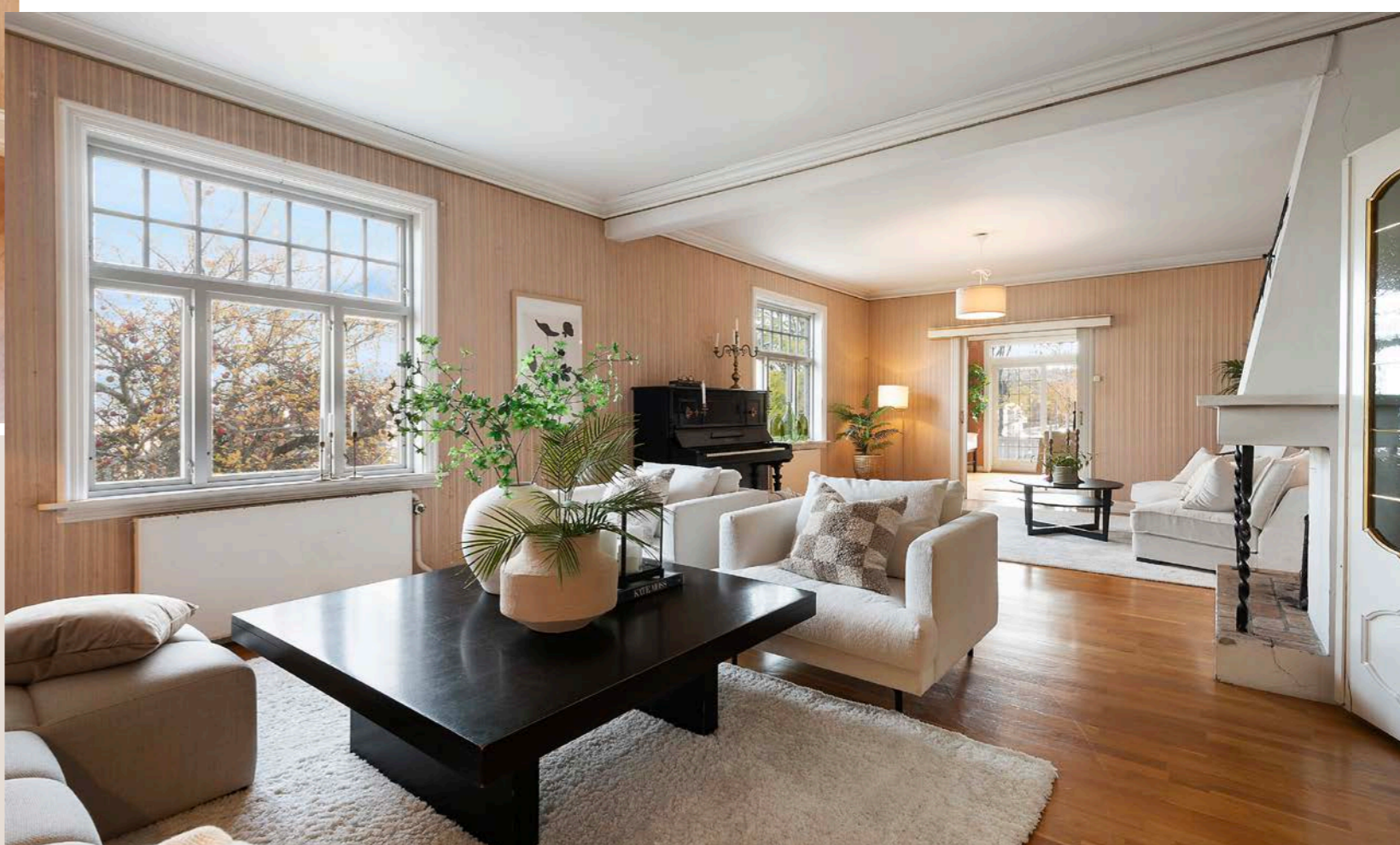






Avslappende og koselig stue.





Lys og luftig stue som har godt med dagslys inn.





Stemningsfull peis som varmer godt på kjølige dager.



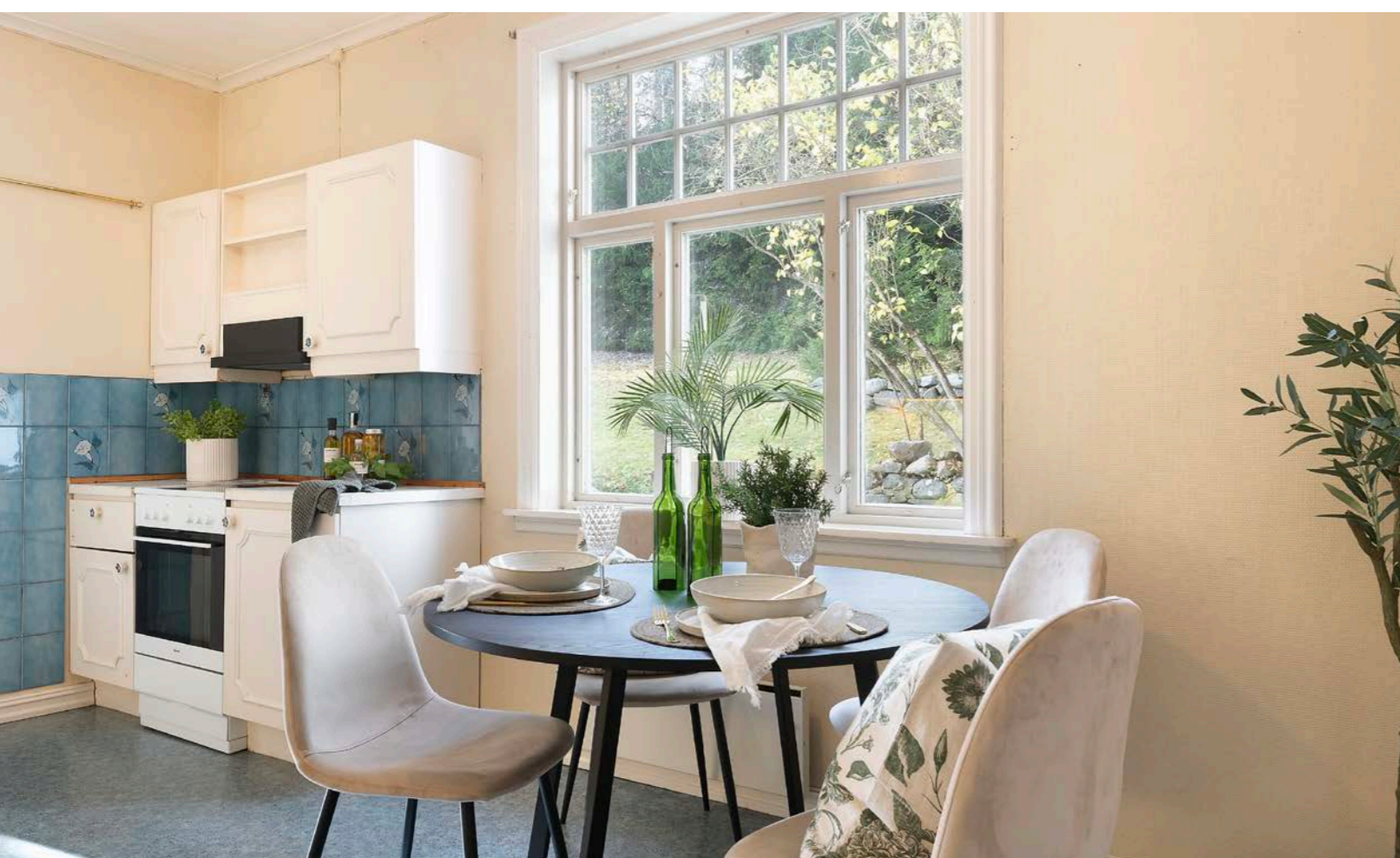
Et hyggelig sted å samle familie og venner til et bedre måltid.





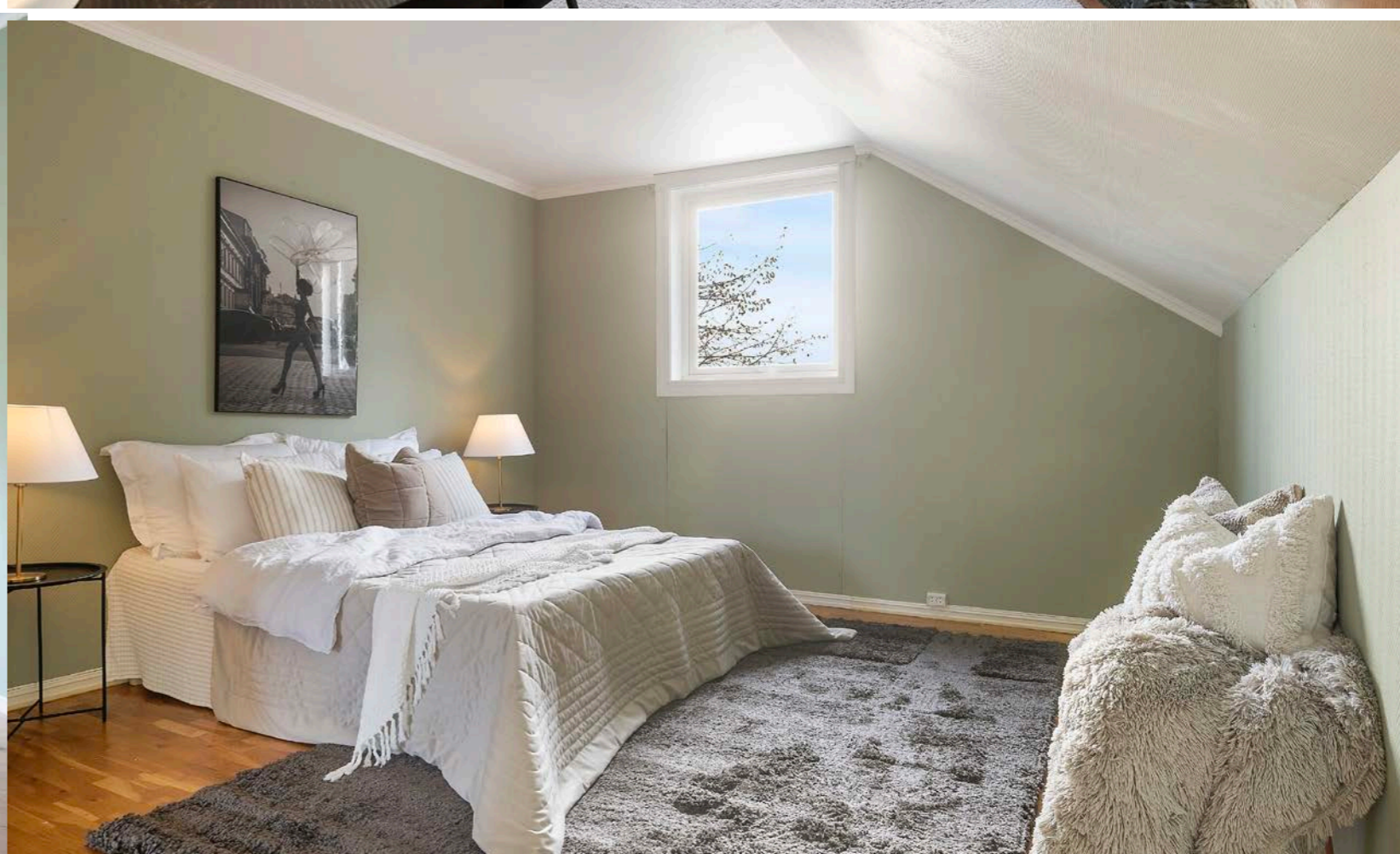
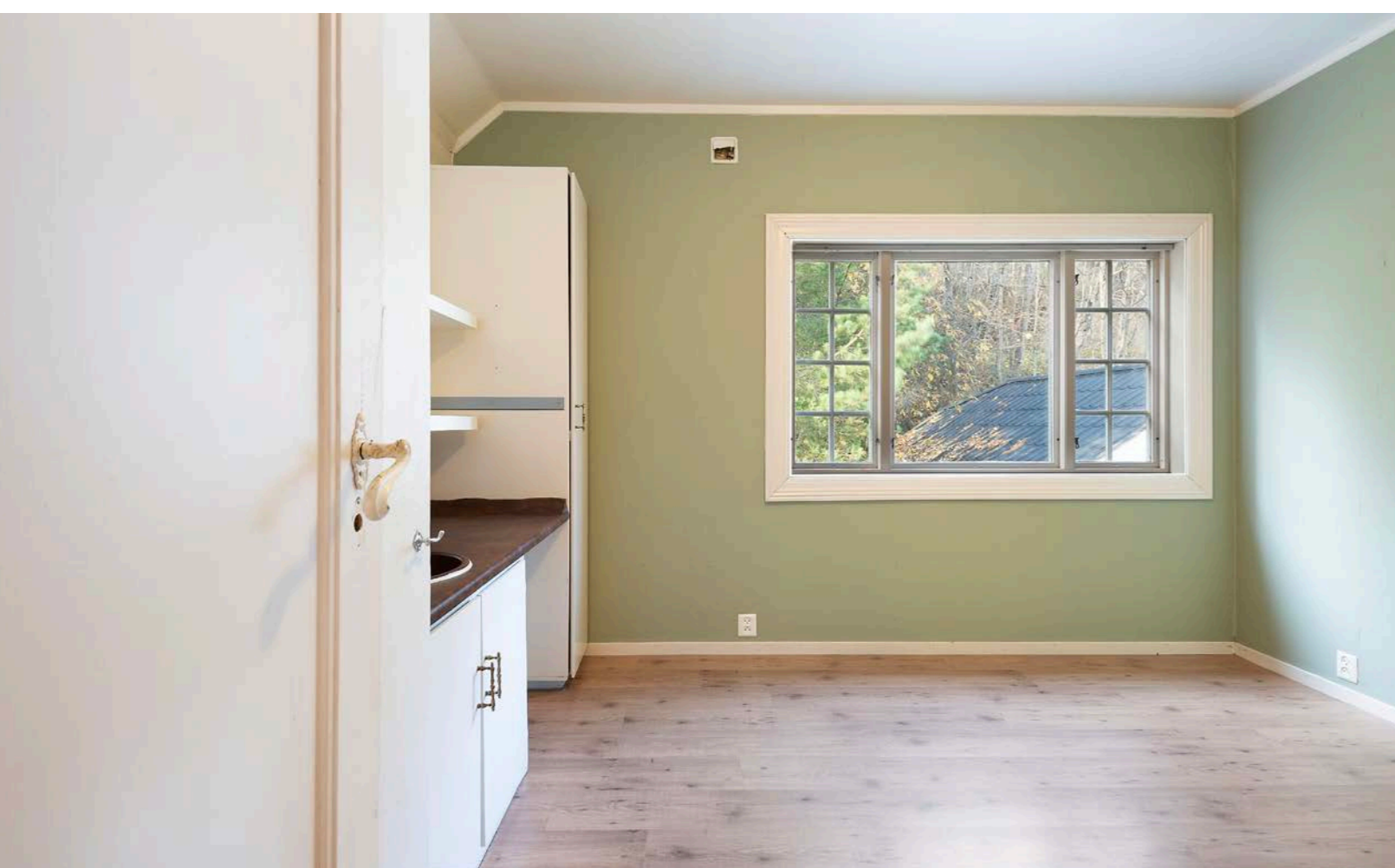


Kjøkkenet har godt med skap-  
og benkeplass.

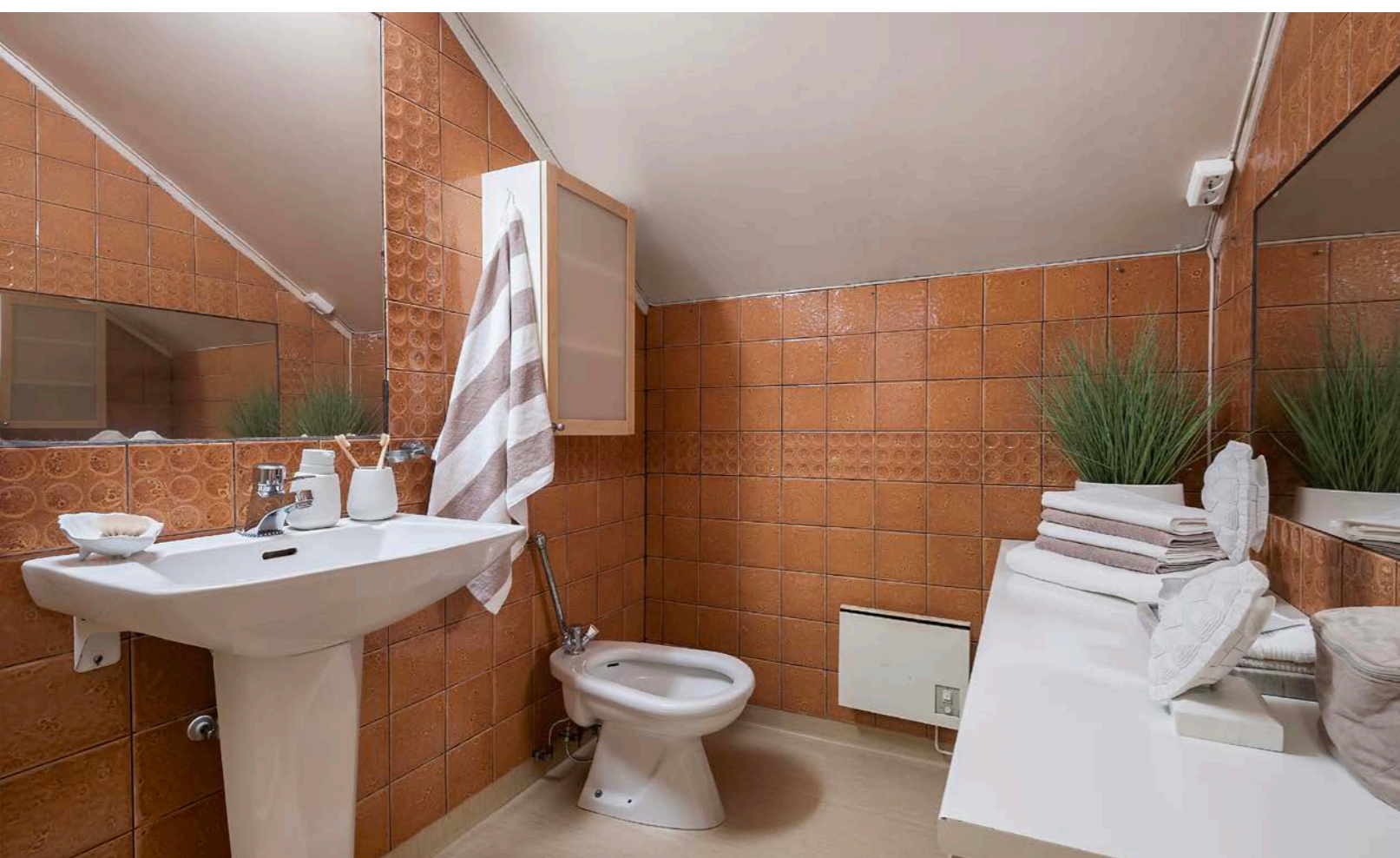




Inneholder 4 soverom i  
2. etasje.  
Ikke alle rom tilfredstiller krav  
til rømning.

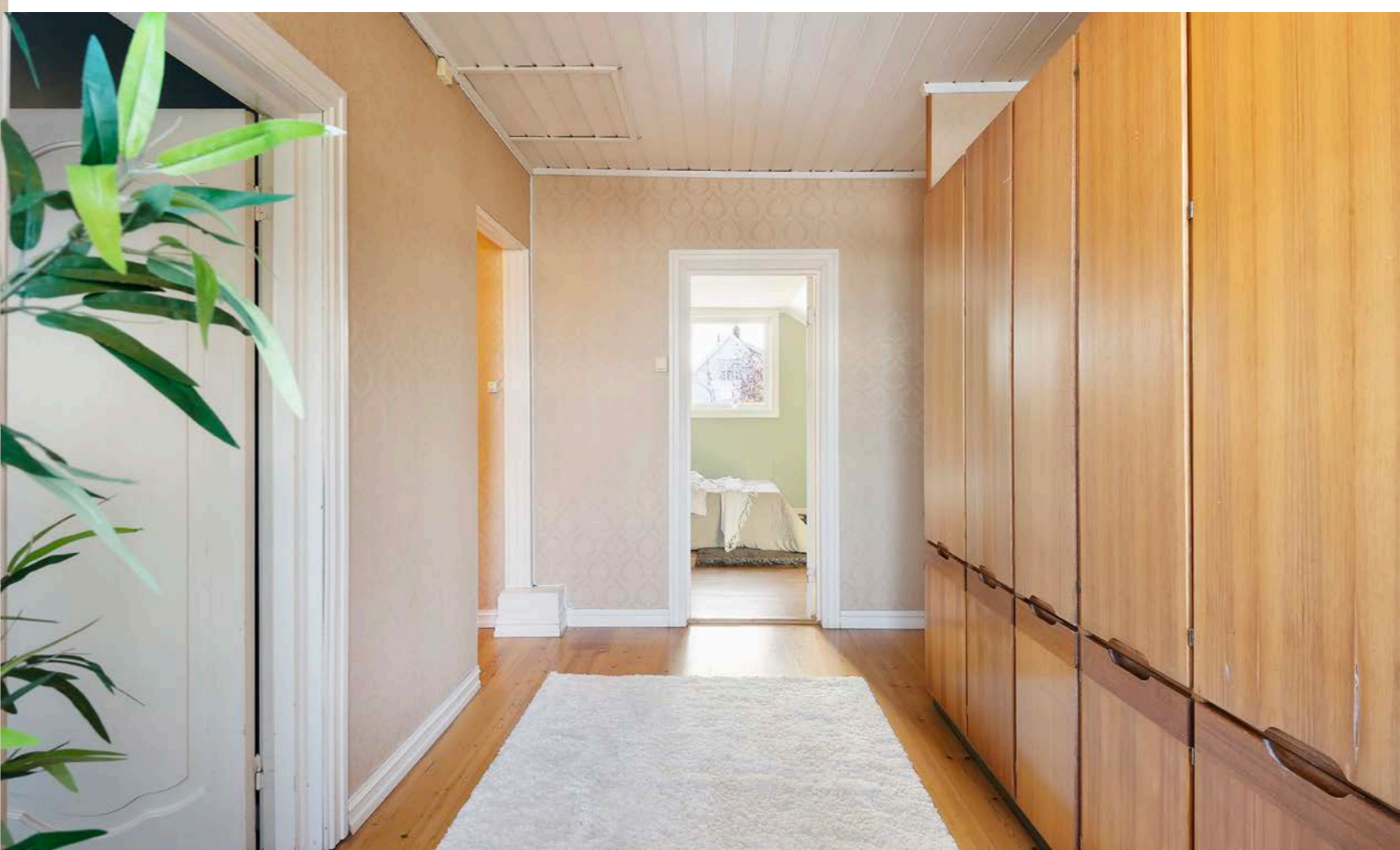






Bad med dusj.  
Separat toalettrom.



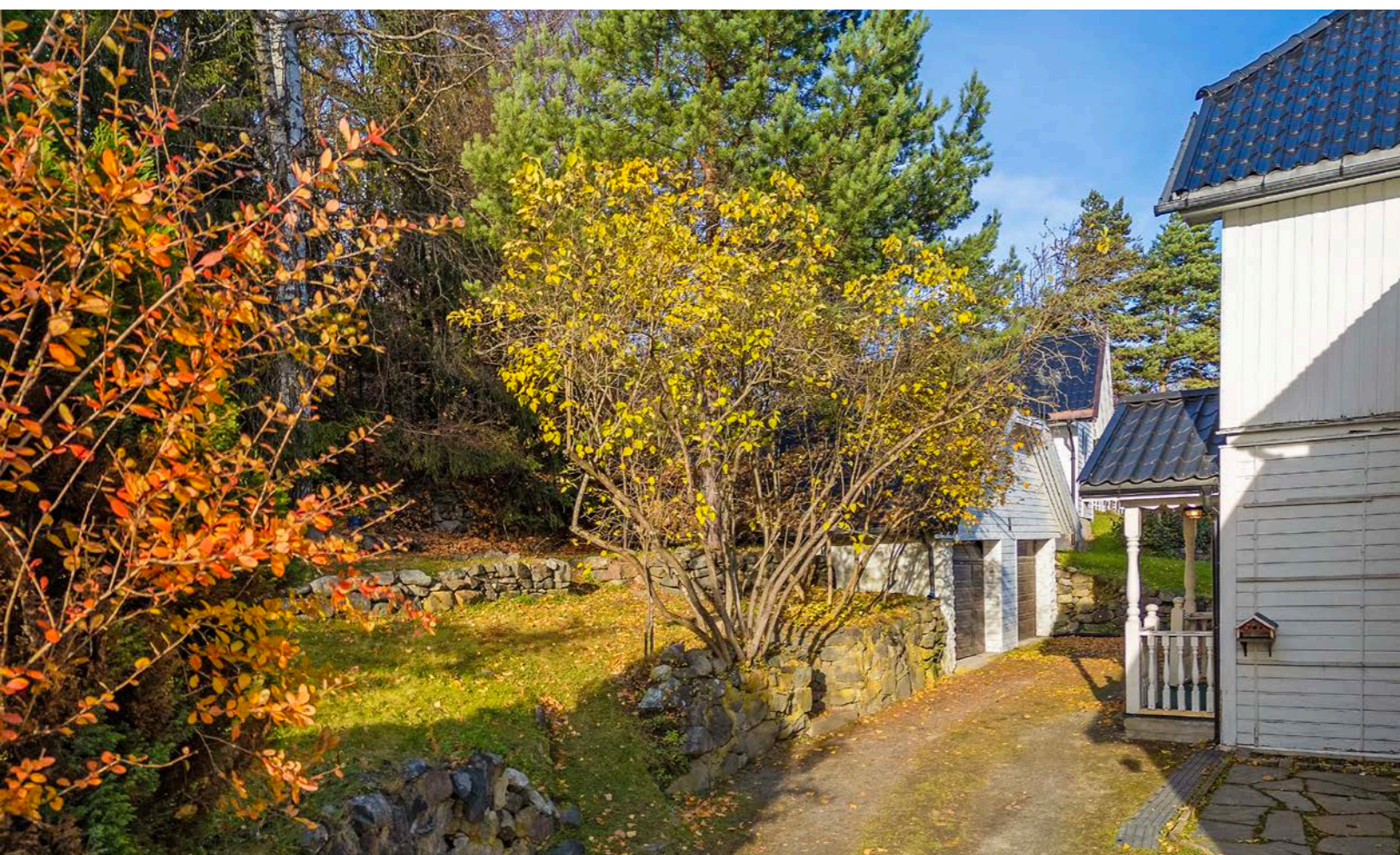
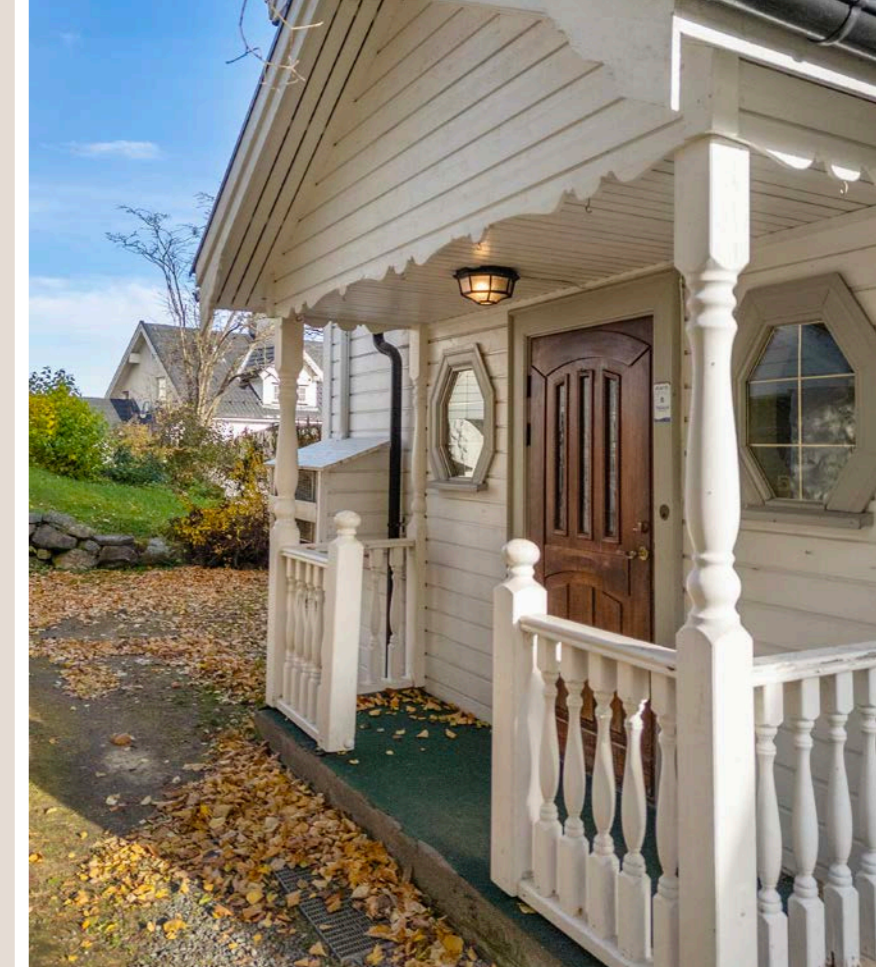


Gang i 2. etasje.  
Godt med oppbevaringsmuligheter.





Overbygget inngangsparti.  
Veranda med trapp til hage.  
Steinbelagt uteplass ved  
inngangspartiet.







Flott utsikt fra hagen.  
Romslig tomt.







Boligen ligger meget sentralt til.



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

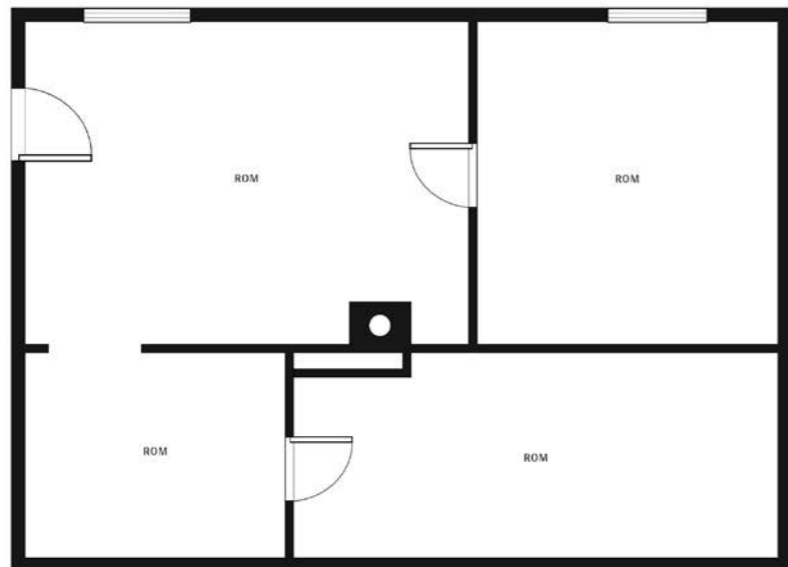


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Plantegning

Kjeller



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



# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

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





**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: 206 m<sup>2</sup>

BRA - e: 59 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 265 m<sup>2</sup>

TBA: 19 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 25 m<sup>2</sup>

Boder.

1. etasje

BRA-i: 119 m<sup>2</sup>

Kjøkken, stue, spisestue, rom m/ vask, hall og vindfang.

2. etasje

BRA-i: 87 m<sup>2</sup>

4 soverom, bad, toalettrom og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 255 cm. og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 268

cm.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 181 og 193 cm.

Deler av kjelleretasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde. (Utvending adkomst til kjeller. Fyrrrom, boder/ lagerrom. Registrert som Bra-e)

Soverom i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Ett rom har for smalt vindu. Alle vinduer har for høy avstand gulv/karm. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1736 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

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.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av

kommunen.

Eiendommen ble etablert: 01.08.1913.

### Beliggenhet

Sentral og god beliggenhet med kort gangavstand til bysentrum med alle sentrumstilbud.

I Gjøvik finner man diverse butikker i gågate, kjøpesenteret CC med utallige tilbud, rolige kaféer og smakfulle restauranter, bank og postkontor. I tillegg finner man bakeri, vinmonopol, frisør og treningssenter.

Ønsker man en rolig kveld på byen kan Gjøvik by på en koselig film på kino eller en kveld på bowling. For den mer sosiale finnes bra med uteliv og utesteder.

For den aktivitetslystne finnes mange friluftsmuligheter, her kan nevnes Fastland friluftsbad, Hovde ski og alpinanlegg med heis, tennisbane, Gjøvik klatrepark, Gjøvik stadion med ballbaner, Fjellhallen og Røverdalen svømmeanlegg. Fine turmuligheter på Øverby og ved Eiktunet.

Kort gangavstand til barne- og ungdomskole. Også kort veg til studiemiljøet på Campus Kallerud med NTNU og Fagskolen Innlandet.

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 i området rundt.

### Bygningssakkyndig

Alf Bjørnerud

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Boligen er fra ca. 1913.

Normal standard og planløsning.

Taket er tekket med metallplater.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall, og enkelte nedløp i plast. Vindskier og toppbord i treverk.

Halvvalmet tak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning.

Gråsteinsmur som er pusset på kjelleretasje. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte steinblokker.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevindu med blyglass. Ytterdør i treverk med 2-lags glass. Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass. Ytterdør i treverk til kjeller.

Etasjeskiller med trebjelkelag.

Veranda med adkomst fra stue. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.



Terrasseplattung mot foran inngangspartiet.  
Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Trapp i støpt betong. Trapp i stein utvendig.

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

Støttemur i stablet stein.  
Skrånende tomt.

Oljetank av ukjent type.

Garasje oppført ca. 1990.  
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker/ gråstein. Yttervegg i bindingsverk. Halvvalmet tak i trekonstruksjon.  
Undertaksplater. Etasjeskiller med trebjelkelag.  
Liggende utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer og leddporter.  
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Iht. tilstandsrapport datert 23.10.2024 av Alf Bjørnerud.  
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapp.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 1: Vært lekkasje ved takrenne 2 etasje. Råte i takoverbygg i kjellernedgang.

Pkt. 5: Det har vært fuktig i kjeller - leietaker har nevnt dette ved tidligere anledning. Tiltak, satt på avfukter og besørget at sluk var åpent.

Pkt. 6: Takoverbygg kjellernedgang.

Pkt. 7: Pipe har ikke vært brukt av eier.

Pkt. 8: Noe sprekker i garasje.

Pkt. 12: Satt inn automatsikringer (år usikkert).

Pkt. 16: Byttet til skråtak hvor det tidligere var terrasse.

#### **Innhold**

Bolig over 2 plan og kjeller, som inneholder:

2. etasje:

4 soverom, bad, toalettrom og gang.

1. etasje:

Kjøkken, stue, spisestue, rom m/ vask, hall og vindfang.

Terrasseplattung ved inngang.

Veranda mot sør.

Kjeller:

Boder.

Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

#### **Standard**

Denne innholdsrike eneboligen i hjertet av Gjøvik tilbyr en perfekt kombinasjon av sentral beliggenhet og komfortabel boltplass.

Med gangavstand til både skole, barnehage og byens øvrige fasiliteter, ligger alt til rette for en praktisk og trivelig hverdag.

Nærområdet byr også på fine friluftsmuligheter, noe som gjør denne boligen ideell for de som ønsker nærhet til naturen i tillegg til alle byens goder.

Boligen fremstår som lys og koselig. Og de store vinduene i stuen gir rikelig med naturlig lysinnslipp, noe som skaper en luftig og romslig atmosfære. Stuen har godt med plass til både spisestue og sittegruppe, og den sjarmerende peisen sørger for en lun stemning på kjølige dager. Kjøkkenet er utstyrt med lys innredning og har rikelig med skap- og benkeplass, noe som gjør det til et praktisk og hyggelig sted å tilberede måltider. Fin plass til et lite frokostbord hvor man kan nyte morgenkaffen.

Innenfor kjøkkenet ligger et ekstra rom med vask, ideelt som grovkjøkken, vaskerom eller for annen praktisk bruk.

Den sjarmerende hallen, som ønsker deg velkommen inn, har en trapp opp til andre etasje, hvor boligens fire soverom er samlet. Her finner man også et praktisk bad med dusj, samt et separat toalettrom. Trappegangen i andre etasje har innebygde skap, som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Boligens kjeller er utstyrt med boder og romslige lagermuligheter, ideelt for oppbevaring av sportsutstyr og annet.

Uteområdene er svært koselige, med veranda utenfor stuen, samt en steinbelagt uteplass ved inngangspartiet som er perfekt for rolige stunder eller sosiale sammenkomster. På eiendommen er det også en dobbelgarasje som gir god parkeringsplass.

Fra boligen kan man også nyte en flott utsikt over Mjøsa, noe som setter prikken over i-en på denne praktiske og trivelige eneboligen på Gjøvik.

#### **KJØKKEN:**

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys, microbølgeovn, Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### **BAD/ VASKEROM:**

Belegg på gulvet. Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant. Speil med tilhørende belysning. Dusjnische. Bidè. Panelovn. Radiator. Naturlig avtrekk.

Toalettrom med gulvbelegg, tapet på vegger og malte glatte flater i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

#### **INNVENDIGE OVERFLATER:**

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Tapet. Malt strie. Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Fliser. Parkett. Heltregulv. Gulvbelegg.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller.

Støpt ringmur med kryprom under tilbygget del av stue mot sør. Begrenset adkomst til krypkjeller.

Trapper av treverk mellom etasjene.



Profilerte tredører. Glassfelt i enkelte dører.  
Skyvedører.

#### DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Det er installert sentralfyr med radiatorer.

Luft til luft varmpumpe av ukjent alder er plassert i trapp.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1987 er plassert i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer. Inntak med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

- 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.

#### 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

Standard:

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

#### Vedlikehold:

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Bygningen er 111 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen.

Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

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

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

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.

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 > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endevend. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader.

Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Feilmonterte beslag på vinduer registrert, gir risiko for skjulte skader i ytterveggen.

Råteskader på deler av kledning. Tilstand på utvendig kledning og beslagløsning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg.

Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Utvendige vedlikeholdsarbeider må påregnes. Lokal utbedring må utføres. Sprekkdannelse i puss anbefales utbedret. Deler av kledning anbefales utskiftet.

Utvendig > Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Halvparten av forventet brukstid på utvendig trapper er oppnådd eller nært forestående. Fundamentering er ikke frostsikret. Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.  
Fundamentering for trapp bør frostsikres.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert en eldre vann/råteskade i himling/bjelkelag i gangen mot sørøst. Årsaken er mest sannsynlig at det har kommet vann inn i veggen ifbm uttett takrenne, da det er synlig at det er skiftet kledningsbord i dette område. Se bilder.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Utbedre skade. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak:

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Brukstiden til våtrommet vil kunne forlenges ved å gjøre tiltak som hindrer vann direkte på overflater. Dette vil likevel bare sikre mot skader i forhold til bruksvann, ved lekkasje fra rør/ installasjoner vil det være fare for skade på tilstøtende konstruksjoner.



Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:  
Vurdering av avvik:

- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Alder på radiatorer er ukjent, men er eldre type. Halvparten av forventet brukstid er oppnådd på radiatorer.

Konsekvens/tiltak:

- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Det er usikkert om oljetank har lekkasjesikring. Anbefaler videre undersøkelser med kommunen og evt saneringsforetak for oljetank og utstyr.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:  
Anlegget har grunninstallasjon fra byggeåret. Det er gjort mindre utbedringer/vedlikehold på anlegget, men anlegget er ikke blitt total rehabilitert. Takstmann er ikke el. fagmann og har derfor ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.  
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.  
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking:  
Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking. Lokal utbedring må utføres.

Utvendig > Nedløp og beslag:  
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Vindskier bærer preg av elde og slitasje. Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras. Takrenne har motfall til nedløp. Frostsprengt takrennedløp. Malings/folieflask registrert. Det er ikke riktig montert beslag, bla. over vinduer, dette er ikke en anbefalt løsning. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Beslag/vannbrett anbefales montert inn bak kledning over vinduer, dette for å hindre/ redusere faren for lekkasjer i konstruksjonene.  
Avløp for overvann/nedløp må etableres. Utettheter i utvendige beslag/renner må utbedres.  
Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
Utettheter mellom underliggende etasje og kaldt loft. Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang. Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal

måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen. Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier. Undertaket er misfarget som følge av kondens. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringen. Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Det er påvist (Eldre?) fukt/råteskader i takkonstruksjonen/etasjeskillet under gradrenne/takoverbygg over inngang. Dette kan være fra før det ble byttet takplater, kan være reparert i takkonstruksjonen. Se også "Etasjeskille/gulv mot grunn - 2"

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Gjentatte påkjenninger av is og kondens vil med årene skape behov for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Det må forventes påkostninger i form av vedlikehold. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting. Råteskadede deler av konstruksjonen må skiftes ut. Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker. Lufting/ventilering bør forbedres. Råteskadet konstruksjon må skiftes ut. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:

Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående. Vinduer kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder. Enkelte vinduer har kondensmerker. Vinduer fra byggeår bærer preg av slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Beslag anbefales montert over vinduer, dette for å hindre lekkasjer i konstruksjonene. Viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Vedlikeholdsarbeider bør påregnes. Enkelte vinduer må skiftes eller utbedres. Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav.



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

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på overflater. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Jordspyd har sannsynligvis ikke tilstrekkelig bæreevne, bevegelser i konstruksjonene må påregnes. Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, siden terrasse/platting fungerer for dagens eier. Utskiftninger av treverk og frostsikring av konstruksjon er påregnelig om man ønsker en stabil konstruksjon.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på overflater. Forventet brukstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig

med moderniseringer.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

Konsekvens/tiltak:

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann. Pipe er innkledd i første og andre etg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ildsted.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på pipe og ildsteder. Rehabilitering av pipe kan ikke utelukkes.

Innvendig > Krypkjeller:

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Typiske kjelleredderkopper er registrert, noe som ofte kan indikere fuktig krypkjeller. Ventileringen av kryperom er ikke tilstrekkelig. Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fuktproblematikk i kryperommet. Hele krypekjeller er ikke inspisert. Adkomst ikke mulig.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Det er ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men da dette er en konstruksjon som vurderes som risikokonstruksjon anbefales det jevnlig kontroll av konstruksjonene. Etablere inspeksjonsluke. Montere flere ventiler. Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie som legges ut for å hindre avdunsting/fordampning fra grunnen. Der grunnen i kryperommet ligger under utvendig terreng, bør avrettingen sørge for at det blir fall fra ringmur eller mot en sentralt plassert renne

(drensgrøft) hvor vann får avløp/ledet vekk fra bygning. Grunnen må være jevn og fri for bygningsmaterialer/avfall. Legg folien med god overlapp i skjøtene og slik at det ikke kan samle seg vann på oversiden.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitasje på vrider og låsekasser. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje. Enkelte dører trenger justeringer

Innvendig > Andre innvendige forhold:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Oljefyring med fossilt brennstoff er forbudt. Anlegget er gammelt og bør fornyes/fjernes.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 så må det etableres annen oppvarmingsmulighet.



Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsvellinger i nedkant av enkelte fronter.

Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Komfyrvakt anbefales etablert. Innredning bærer preg av slitasje.

Eldre innredning. Spor etter mus i kjøkkenskap. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

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

Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft mangler under dør. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg unormale verdier.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft under dør sammen med mekanisk avtrekk. Anbefaler videre undersøkelser ifbm indikasjon på fukt i gulv bak toalett.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert irr/korrosjon på eldre vannrør i

kjeller. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak ut ifra at avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå.

Lufting over tak anbefales etablert. Tiltak må utføres på avløpsanlegget for å lukke avviket. (Se bilder fra loft, takkonstruksjon)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventiler som ligger helt ned mot terrenget vil ha risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Det er ikke tilstrekkelig ventilering av kjeller/underetasje. Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Boligen har ingen avtrekk over tak eller mekaniske avtrekk. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av dette.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det anbefales å etablere flere lufteventiler. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk på våtrom og toalett. Lufting fra avløp må føres over tak.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid. Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det anbefales å skifte til ny varmtvannsbereder som er bedre isolert, en ny bereder vil kreve mindre strømforbruk. Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.

Tomteforhold > Drenering:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuktsikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er registrert symptomer på fukt. Fuktsikringen har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det kan ikke forventes dreneringen har tilfredsstillende effekt. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales å videreføre bruk av avfukter. Dette fjerner ikke årsaken til fukt men bedrer brukbarheten av kjeller. Det er ikke behov for strakstiltak, men utskifting av fuktsikring og drenering vil være påregnelig. Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs puss. Grunnmur har sprekke og setningsskader. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Sprekk i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg, dette er ikke unormalt fordi konstruksjon med forskjellig fundamentering og byggeår kan bevege seg ulikt. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Det anbefales videreføring med bruk av luftavfukter.



Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter samt sprekker og riss. Dagens forskrift krever rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende slik at fallskader forebygges ved nivåforskjeller mer enn 0,5m, når det er underlag som: betong, asfalt, steinheller og lignende.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men rehabilitering må påregnes om man ønsker en frostsikker mur uten skjevheter og sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene). Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak:

• Det må foretas terrengdrenering på eiendommen. Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man

leder vann bort fra bygningen. Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader. Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

Tomteforhold > Oljetank:

Vurdering av avvik:

• Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Forskrift om forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger fra Olje- og energidepartementet 28. juni 2018.

Fyring med fossilt brennstoff kan benyttes som reserveløsning.

Konsekvens/tiltak:

• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Tanken bør kontrolleres/fjernes.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig > Andre utvendige forhold:

Bod i hagen. Bygget eldre og har skjevheter. Bygget er ikke vurdert.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Ukjent type på vannledning. Ukjent type på avløpsrør. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

**Parkering**

Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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).

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.

## Energi

**Oppvarming**

Oppvarming består av vedfyring, olje og strøm.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peis. Sentralfyr. Luft til luft varmepumpe.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at myndighetene fra 2020 vil forby fyring med olje. Kontakt kommunen for info.

Piper og ildsteder:

Siste dato for tilsyn: 08.02.2024. Ikke utført.

Siste dato for feiing: 30.10.2023. Utført.

Avvik/ anmerkninger:

Innvendig skade røykløp:

Dør inn til fyrrom beslås med blikk.

Pipe repareres over sotluke og sotluke skiftes.

Dette må gjøres.

Innekledd skorstein røykløp:

Kledning på skorstein i 1. og 2. etg fjernes.

Skorsteinen skal være synlig på alle fire sider.

Ved endret fyringsmønster må overnevnte feil utbedres.

**Info strømforbruk**



Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.  
Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtales du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.  
Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

#### Energikarakter

G

#### Energifarge

Oransje

#### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 400 000

#### Kommunale avgifter

Kr 25 000

#### Kommunale avgifter år

2023

#### Info kommunale avgifter

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023:

Vann og avløp 11536,-

Renovasjon 3450,-

Feiegebyr 650,-

Eiendomsskatt 9192,-

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 9 192

#### Eiendomsskatt år

2023

#### Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst kr. 2.298.200,-

#### Formuesverdi primær

Kr 1 196 177

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 4 545 471

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### 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 67, bruksnummer 80 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:

3407/67/80:

01.08.1913 - Dokumentnr: 900096 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1

02.04.2009 - Dokumentnr: 238268 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.2013 - Dokumentnr: 581273 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1495

01.01.2020 - Dokumentnr: 1751420 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0502 Gnr:67 Bnr:80

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. 155605049 - Enebolig - 1 boenhet

- Bygningsnr. 7506988 - Garasjeuthus annekst til bolig

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens



formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det foreligger byggetillatelse for garasje på Hans Mustads gate 27 Gjøvik, datert 22.08.1990.

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.

Det er ikke mottatt byggetegninger. 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.

#### **Vei, vann og avløp**

Det er privat veg til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Kommentar fra kommunen:  
Drensledninger krysser over og ligger langs med eiendomsgrense.  
VA-ledninger kan være til hinder for eventuell ny bebyggelse.  
Det kreves minst 4,0 meter avstand mellom konstruksjoner og VA-ledninger.

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, 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  
Nåværende veg  
Nåværende  
Samferdsel og teknisk infrastruktur  
Bestemmelsesområde  
Støysone: gul og rød sone iht T-1442  
Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur  
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde  
Se merknadsfelt om reguleringsplan

Reguleringsplan (RP) 3407 05020396 -  
Hovdetoppen vedtatt 30.3.2023

Formål:  
BF 10  
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

og 3407 05020371 - Fv. 172 Hans Mustadsgate -  
Marcus Thranes gate, del 1 av gjennomgående  
sykkelveg vedtatt 26.11.2015.

Formål:  
V9 Kjøreveg, privat formål  
Annen veggrunn, grøntareal

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

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

Merknad fra kommunen:  
Kommuneplanens arealdel § 1-3 Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel:  
Reguleringsplanen gjelder uendret foran kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer reguleringsplanen på tema som ikke er behandlet i reguleringsplanen.

#### **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 odelsrett på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

#### **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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppgave  
4 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
110 000 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

111 240 (Omkostninger totalt)  
126 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
129 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 511 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 526 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 529 140 (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 111 240

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet 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 deknings salg 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.

Selger har tegnet og betaler Dobbelboligforsikring fra Söderberg & Partners. Det er kjøper av denne boligen som blir dekket av forsikringen. Den dekker faste bokostnader med inntil 15 000 kroner per måned i inntil 9 måneder, dersom kjøper ikke får solgt sin gamle bolig før overtakelse av ny bolig. Se forsikringsvilkår for mer informasjon.

### 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 4 200/4 600/5 000 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 kr. 60.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. 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, foto, 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

Anne Mette Skar  
Eiendomsmegler  
anne.mette.skar@aktiv.no  
Tlf: 980 15 622

### Ansvarlig megler

Anne Mette Skar  
Eiendomsmegler  
anne.mette.skar@aktiv.no  
Tlf: 980 15 622

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30  
2821 Gjøvik

### Salgsoppgavedato

28.10.2024

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209240146	
Selger 1 navn	
Sindre Tobias Furulund	
Gateadresse	
Hans Mustads gate 27	
Poststed	Postnr
GJØVIK	2821
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

### 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

Beskrivelse

Vært lekkasje ved takrenne 2 etasje. Råte i takoverbygg i kjellernedgang.

Initialer selger: STF

1

Document reference: 1209240146



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?  
 Nei  Ja
- 15.2 Er tanken plombert?  
 Nei  Ja

Document reference: 1209240146

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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
- 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
- 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
- 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

Document reference: 1209240146



## Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Furulund	5d48e947bb8b158b316673 9f1c2a65cd4dd6f82f	11.10.2024 09:31:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1209240146

Document reference: 1209240146

- 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>



# Tilstandsrapport

Enebolig  
Hans Mustads gate 27, 2821 GJØVIK  
GJØVIK kommune  
# gnr. 67, bnr. 80



## Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m<sup>2</sup> BRA-i: 206 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.10.2024 Rapportdato: 23.10.2024 Oppdragsnr.: 20715-1261 Referansenummer: Q11832

Autorisert foretak: Takstcon AS Sertifisert Takstingeniør: Alf Bjørnerud Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstcon AS

Takstcon AS ble etablert i 2014 og har siden utført flere tusen rapporter i Innlandet, derav har vi fått en unik lokalkunnskap. Vi er flere takstmenn som har en allsidig og bred erfaring fra alle ledd i bygg- og anleggsbransjen. Her kan nevnes prosjekt- og byggeledelse, eiendomsutvikling, konsulentvirksomhet, kalkulasjon, tegning, beregninger, nybygg, rehabilitering og skadeutbedringer både i privat- og næringsmarkedet. I tillegg har vi en unik kompetanse fra landbruket som gjør at vi er den foretrukne partner for alle typer takseringer innen landbruk.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.



### Rapportansvarlig

*Alf Bjørnerud*

Alf Bjørnerud  
Uavhengig Takstingeniør  
alf@takstcon.no  
918 20 930







## 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 fuktøk.

### 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. 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.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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 funksjonsvikt 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

Enkel bygningsbeskrivelse:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte steinblokker. Yttervegg i trekonstruksjoner. Halvvalm-tak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående og liggende utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Teglpipeline. Trevinduer og dører med 2-lags glass.

Bebyggelsen:

Bolig med primærareal på 206 m<sup>2</sup> over 2 plan og kjeller. Terrasseplattning ved inngang. Veranda mot sør. Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

Standard:

Boligen er fra 1913. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring, olje og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

### Enebolig - Byggeår: 1913

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall, og enkelte nedløp i plast. Vindskier og toppbord i treverk.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning. Gråsteinsmur som er pusset på kjelleretasje.

Halvvalmet tak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevindu med blyglass.

Ytterdør i treverk med 2-lags glass. Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass. Ytterdør i treverk til kjeller.

Veranda med adkomst fra stue. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasseplattning mot foran inngangspartiet. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Trapp i støpt betong. Trapp i stein utvendig.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Tapet. Malt strie.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Fliser. Parkett. Heltregulv. Gulvbelegg.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peis. Sentralfyr.

Støpt ringmur med kryprom under tilbygget del av stue mot sør. Begrenset adkomst til krypkjeller.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte tredører. Glassfelt i enkelte dører. Skyvedører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe. Ildsted. Radiatorer fra oljefyringsovn/Sentralfyr.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Belegg på gulvet. Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant. Speil med tilhørende belysning. Dusjnise. Bidè. Panelovn. Radiator. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys, microbølgeovn, Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg, tapet på vegger og malte glatte flater i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendige vannrør av varierende alder. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Innvendige avløpsrør av varierende alder. Soil/støpejern. Plast.

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

Det er installert sentralfyr med radiatorer. Luft-luft varmepumpe av ukjent alder er plassert i trapp.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 1987 er plassert i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer. Inntak med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

- Røykvarsler  
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår.

Støttemur i stablet stein.

Skrånende tomt.

Ukjent type på vannledning. Ukjent type på avløpsrør. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

Oljetank av ukjent type.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	265 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	231 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

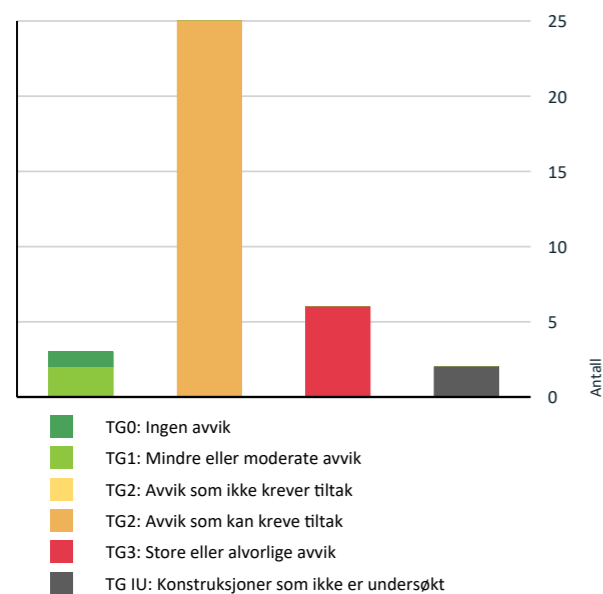
### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



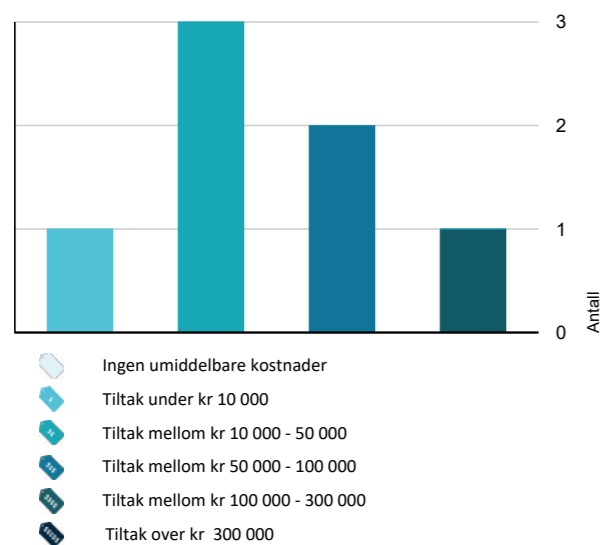
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

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

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstcon AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Jeg var alene på befaringen. Det betyr at informasjon som kunne vært fortalt om og vist kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om.

### Oppsummering av avvik

## Sammendrag av boligens tilstand

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Utendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endevind. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Feilmonterte beslag på vinduer registrert, gir risiko for skjulte skader i ytterveggen. Råteskader på deler av kledning. Tilstand på utendig kledning og beslagløsning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

##### Utendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Halvparten av forventet brukstid på utvendig trapper er oppnådd eller nært forestående. Fundamentering er ikke frostsikret. Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert en eldre vann/råteskade i himling/bjelkelag i gangen mot sørøst. Årsaken er mest sannsynlig at det har kommet vann inn i veggen ifbm utett takrenne, da det er synlig at det er skiftet kledningsbord i dette område. Se bilder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

##### Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

##### Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Alder på radiatorer er ukjent, men er eldre type. Halvparten av forventet brukstid er oppnådd på radiatorer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

##### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El-anlegg med automatsikringer. Inntak med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### Utendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

##### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utendig > Taktekking [Gå til side](#)

Det er avvik:

##### Utendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Vindskier bærer preg av elde og slitasje. Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras. Takrenne har motfall til nedløp. Frostsprengt takrennenedløp. Malings/folieflask registrert. Det er ikke riktig montert beslag, bla. over vinduer, dette er ikke en anbefalt løsning. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

##### Utendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:



## Sammendrag av boligens tilstand

Utettheter mellom underliggende etasje og kaldt loft. Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang. Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen. Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier. Undertaket er misfarget som følge av kondens. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringen. Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Det er påvist (Eldre?) fukt/råteskader i takkonstruksjonen/etasjeskillet under gradrenne/takoverbygg over inngang. Dette kan være fra før det ble byttet takplater, kan være reparert i takkonstruksjonen. Se også "Etasjeskille/gulv mot grunn - 2"

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående. Vinduer kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder. Enkelte vinduer har kondensmerker. Vinduer fra byggeår bærer preg av slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Dører er værslitte utvendig. Balkongdør går tregt mot karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på overflater. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Jordspyd har sannsynligvis ikke tilstrekkelig bæreevne, bevegelser i konstruksjonene må påregnes. Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på overflater. Forventet brukstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.

### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

### ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann. Pipe er innkledd i første og andre etg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

### ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

## Sammendrag av boligens tilstand

Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Typiske kjelleredderkopper er registrert, noe som ofte kan indikere fuktig krypkjeller. Ventileringen av kryperom er ikke tilstrekkelig. Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnslag. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fuktproblematikk i kryperommet. Hele krypekjeller er ikke inspisert. Adkomst ikke mulig.

### ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.

### ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitasje på vrider og låsekasser. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje. Enkelte dører trenger justeringer.

### ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Oljefyring med fossilt brennstoff er forbudt. Anlegget er gammelt og bør fornyes/fjernes.

### ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Fuktsvellinger i nedkant av enkelte fronter. Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Komfyrvakt anbefales etablert. Innredning bærer preg av slitasje. Eldre innredning. Spor etter mus i kjøkkenskap. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

### ! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Tilluft mangler under dør. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg unormale verdier.

### ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert irr/korrosjon på eldre vannrør i kjeller. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasje. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasje. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.

### ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasje.

### ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventiler som ligger helt ned mot terrenget vil ha risiko for vanninntrengning ved snøsmelting og mye nedbør. Det er ikke tilstrekkelig ventilering av kjeller/ underetasje. Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Boligen har ingen avtrekk over tak eller mekaniske avtrekk. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av dette.

### ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmtvannsbereider har oppnådd forventet brukstid. Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsbereidere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsbereidere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

### ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



## Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuksikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren. Det er registrert symptomer på fukt. Fuksikringen har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det kan ikke forventes dreneringen har tilfredsstillende effekt. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuksikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

### ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Løs puss. Grunnmur har sprekke og setningsskader. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Sprekk i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg, dette er ikke unormalt fordi konstruksjon med forskjellig fundamentering og byggeår kan bevege seg ulikt. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Det anbefales videreføring med bruk av luftavfukter.

### ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Det er avvik:

Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter samt sprekker og riss. Dagens forskrift krever rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende slik at fallskader forebygges ved nivåforskjeller mer enn 0,5m, når det er underlag som: betong, asfalt, steinheller og lignende.

### ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene). Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuksikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

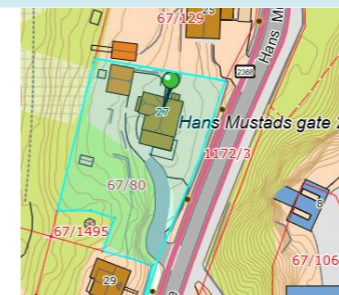
### ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Forskrift om forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger fra Olje- og energidepartementet 28. juni 2018. Fyring med fossilt brennstoff kan benyttes som reserveløsning.

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1913

#### Kommentar

Opplyst av eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen.

#### Anvendelse

Enebolig

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Bygningen er 111 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

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

### UTVENDIG

#### ! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre takteking. Lokal utbedring må utføres.



#### ! TG 2 Nedløp og beslag



## Tilstandsrapport

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall, og enkelte nedløp i plast. Vindskier og toppbord i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Vindskier bærer preg av elde og slitasje. Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras. Takrenne har motfall til nedløp. Frostsprengt takrennenedløp. Malings/folieflask registrert. Det er ikke riktig montert beslag, bla. over vinduer, dette er ikke en anbefalt løsning. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag/vannbrett anbefales montert inn bak kledning over vinduer, dette for å hindre/reducere faren for lekkasjer i konstruksjonene. Avløp for overvann/nedløp må etableres. Utettheter i utvendige beslag/renner må utbedres.

Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.



Nedløpsrør er frostsprengt.



Veggbeslag mot takteking er ikke fagmessig utført.

### 1 TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning. Gråsteinsmur som er pusset på kjelleretasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endevend. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Feilmonterte beslag på vinduer registrert, gir risiko for skjulte skader i ytterveggen. Råteskader på deler av kledning. Tilstand på utvendig kledning og beslagløsning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige vedlikeholdsarbeider må påregnes. Lokal utbedring må utføres. Sprekkdannelse i puss anbefales utbedret. Deler av kledning anbefales utskiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Tilstandsrapport



Kledningen ligger uten avstand til terreng.



Behov for vedlikehold og utskiftings.



Kledning har spredte råteskader.

### 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Halvalmet tak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utettheter mellom underliggende etasje og kaldt loft. Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang. Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen. Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier. Undertaket er misfarget som følge av kondens. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringen. Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Det er påvist (Eldre?) fukt/råteskader i takkonstruksjonen/etasjeskillet under gradrenne/takoverbygg over inngang. Dette kan være fra før det ble byttet takplater, kan være reparert i takkonstruksjonen. Se også "Ettasjeskille/gulv mot grunn - 2"

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Gjettatte påkjenninger av is og kondens vil med årene skape behov for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Det må forventes påkostninger i form av vedlikehold. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørmengder og/eller snøsmelting. Råteskadede deler av konstruksjonen må skiftes ut. Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker. Lufting/ventilering bør forbedres. Råteskadet konstruksjon må skiftes ut. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## Tilstandsrapport



Lufterør, eller rør fra ventilasjon bad, er ikke ført gjennom taktekkning.



Lufting fra kloakk er brutt og det er plassert en bøtte under. Tyder på at det har vært kondens fra lufterøret.



Fuktmerker rundt gjennomføringer.



Fuktmerker på undertak. Tyder på kondens etter for dårlig gjennomlufting av kaldt loft.

### TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevindu med blyglass på .

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

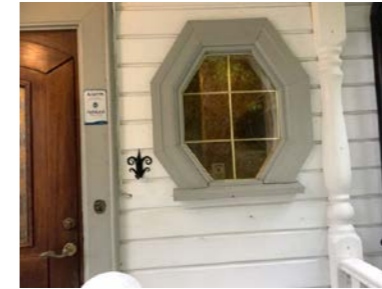
Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående. Vinduer kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder. Enkelte vinduer har kondensmerker. Vinduer fra byggeår bærer preg av slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag anbefales remontert over vinduer, dette for å hindre lekkasjer i konstruksjonene. Viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrengning ved snøsmelting og mye nedbør. Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Vedlikeholdsarbeider bør påregnes. Enkelte vinduer må skiftes eller utbedres. Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

## Tilstandsrapport



Flere eldre med blyglass.



Bilde av vindu.



Kjellervinduer er værslitt.



Det er kondensmerker innvendig og mellom glassrammer.

### TG 2 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags glass. Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass. Ytterdør i treverk til kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Dører er værslitte utvendig. Balkongdør går tregt mot karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med adkomst fra stue. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasseplattning mot foran inngangspartiet. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på overflater. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Jordspyd har sannsynligvis ikke tilstrekkelig bæreevne, bevegelser i konstruksjonene må påregnes. Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, siden terrasse/ plattning fungerer for dagens eier. Utskiftninger av treverk og frostsikring av konstruksjon er påregnelig om man ønsker en stabil konstruksjon.



# Tilstandsrapport



Rekkverk ved inngang har råteskader.

## TG 3 Utvendige trapper

Trapp i støpt betong. Trapp i stein.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Halvparten av forventet brukstid på utvendig trapper er oppnådd eller nært forestående. Fundamentering er ikke frostsikret. Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Fundamentering for trapp bør frostsikres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig kjellertrapp.



Trapp i terreng utvendig.

## TG 1J Andre utvendige forhold

Bod i hagen. Bygget eldre og har skjevheter. Bygget er ikke vurdert.



Bod i hagen. Bygget er ikke vurdert.

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Tapet. Malt strie.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Fliser. Parkett. Heltregulv. Gulvbelegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på overflater. Forventet brukstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Bilde av belegg på kjøkken.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller.

Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue 1. etasje Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i soverom 2. etasje

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



15 mm høydeforskjell i gulv stue 1. etg.



15 mm høydeforskjell i gulv soverom 2. etg.



# Tilstandsrapport

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskille og vegg under gradrenne til høyre for inngang har eldre vann og råteskader.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en eldre vann/råteskade i himling/bjelkelag i gangen mot sørøst. Årsaken er mest sannsynlig at det har kommet vann inn i veggen ifbm utett takrenne, da det er synlig at det er skiftet kledningsbord i dette område. Se bilder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre skade. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mulig årsak til råteskaden. lekkasje inn i vegg av lekk takrenne eller Råteskadet område i gangen. utilstrekkelig veggbeslag på tak mot vegg.



Området var ikke fuktig på befaringdagen. Råteskaden er av eldre opprinnelse.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

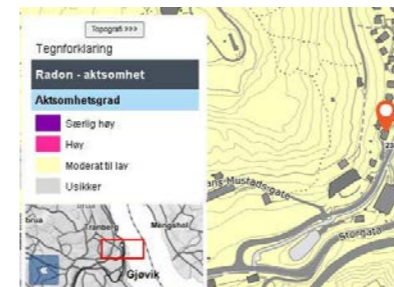
Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon om mulig.

# Tilstandsrapport



Område med moderat til lav radonforekomst.

## TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peis. Sentralfyr.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann. Pipe er innkledd i første og andre etg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på pipe og ildsteder. Rehabilitering av pipe kan ikke utelukkes.



Sentralfyr er tilkoblet i kjeller.



Feieluke i kjeller.



Åpen peis.



Sprekker i åpen peis.

## TG 2 Kryp kjeller

Støpt ringmur med kryprom under tilbygget del av stue mot sør. Begrenset adkomst til krypkjeller.

### Vurdering av avvik:



## Tilstandsrapport

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Typiske kjelleredderkopper er registrert, noe som ofte kan indikere fuktig krypkjeller. Ventileringen av kryperom er ikke tilstrekkelig. Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnslag. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fuktproblematikk i kryperommet. Hele krypekjeller er ikke inspisert. Adkomst ikke mulig.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men da dette er en konstruksjon som vurderes som risikokonstruksjon anbefales det jevnlig kontroll av konstruksjonene. Etablere inspeksjonsluke. Montere flere ventiler.

Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie som legges ut for å hindre avdunsting/fordampning fra grunnen. Der grunnen i kryperommet ligger under utvendig terreng, bør avrettingen sørge for at det blir fall fra ringmur eller mot en sentralt plassert renne (drengroft) hvor vann får avløp/ledet vekk fra bygning. Grunnen må være jevn og fri for bygningsmaterialer/avfall. Legg folien med god overlapp i skjøtene og slik at det ikke kan samle seg vann på oversiden.



Åpningen er 30 x 30 cm. Det anbefales å etablere større luke til krypkjeller. Det er tydelige fuktskjolder og saltutslag på innsiden av mur.

### TG 2 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



### TG 2 Innvendige dører

Profilerte tredører. Glassfelt i enkelte dører. Skyvedører.

## Tilstandsrapport

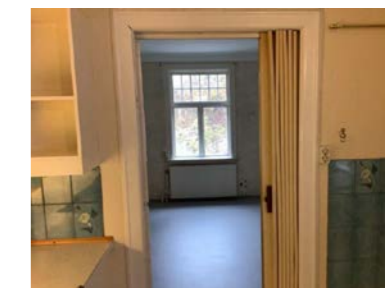
### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på vridere og låsekasser. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje. Enkelte dører trenger justeringer.

### Konsekvens/tiltak

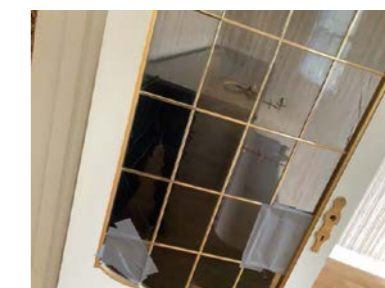
- Tiltak:



Foldedør mellom stue og soverom.



Skyvedører må justeres.



Knust glass i dørblad.

### TG 2 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe. Ildsted. Radiatorer fra oljefyringsovn/Sentralfyr.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljefyring med fossilt brennstoff er forbudt. Anlegget er gammelt og bør fornyes/fjernes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 så må det etableres annen oppvarningsmulighet.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Belegg på gulvet. Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisse. Bidè. Panelovn. Radiator. Naturlig avtrekk.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



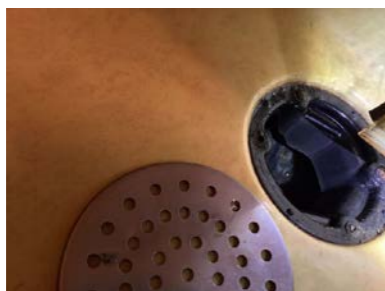
## Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Brukstiden til våtrommet vil kunne forlenges ved å gjøre tiltak som hindrer vann direkte på overflater. Dette vil likevel bare sikre mot skader i forhold til bruksvann, ved lekkasje fra rør/ installasjoner vil det være fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.

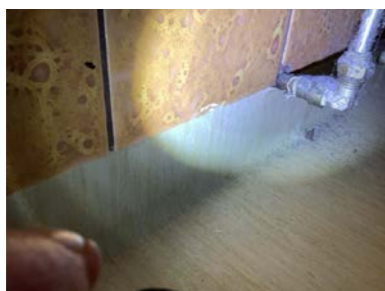
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Klemring i sluk mangler en skrue.



Brudd i membran i dusjsonen.



Utett rørgjennomføring i vegg.

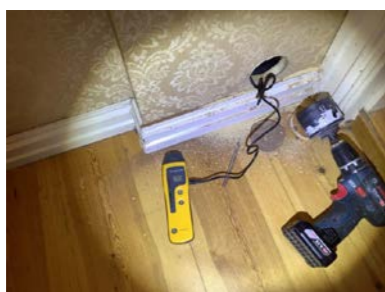


Utett rørgjennomføring i gulv.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

## Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys, microbølgeovn, Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

### Vurdering av avvik:

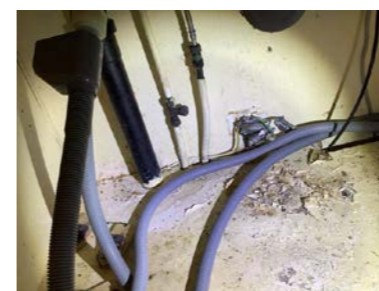
- Det er påvist andre avvik:

Fuktsvellinger i nedkant av enkelte fronter. Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Komfyrvakt anbefales etablert. Innredning bærer preg av slitasje. Eldre innredning. Spor etter mus i kjøkkenskap. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



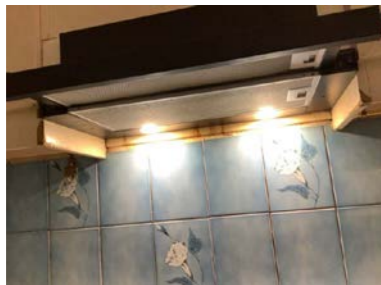
## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## Tilstandsrapport



Komfyrvakt anbefales montert.

### SPESIALROM

#### 2. ETASJE > TOALETTROM

##### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg, tapet på vegger og malte glatte flater i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Tilluft mangler under dør. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg unormale verdier.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft under dør sammen med mekanisk avtrekk. Anbefaler videre undersøkelser ifbm indikasjon på fukt i gulv bak toalett.



Toalettrom.



Det var indikasjoner på fukt under belegg bak toalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendige vannrør av varierende alder. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

##### Vurdering av avvik:

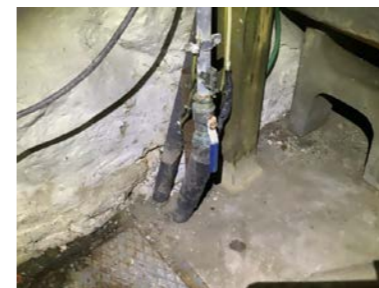
- Det er avvik:

Det er registrert irr/korrosjon på eldre vannrør i kjeller. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrade. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrade. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport



Hovedstoppekran i kjeller.



Eldre røropplegg.

##### TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av varierende alder. Soil/støpejern. Plast.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

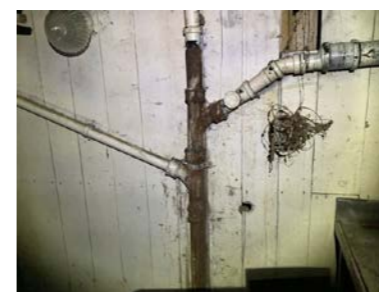
Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrade.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak ut ifra at avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå.

Lufting over tak anbefales etablert. Tiltak må utføres på avløpsanlegget for å lukke avviket. (Se bilder fra loft, takkonstruksjon)



Plastrør i overgang til støpejernrør i kjeller.



Soilrør i kjeller og nedstøpt i betonggulv.

##### TG 2 Ventilasjon

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventiler som ligger helt ned mot terrenget vil ha risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Det er ikke tilstrekkelig ventilering av kjeller/underetasje. Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Boligen har ingen avtrekk over tak eller mekaniske avtrekk. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av dette.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere flere lufterventiler. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk på våtrom og toalett. Lufting fra avløp må føres over tak.



# Tilstandsrapport

## 1 TG 3 Varmesentral

Det er installert sentralfyr med radiatorer. Luft-luft varmepumpe av ukjent alder er plassert i trapp.

### Vurdering av avvik:

- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Alder på radiatorer er ukjent, men er eldre type.

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd på radiatorer.

### Konsekvens/tiltak

- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Det er usikkert om oljetank har lekkasjesikring. Anbefaler videre undersøkelser med kommunen og evt saneringsforetak for oljetank og utstyr.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sentralfyr på parafin/fyringsolje.



Luft-luft varmepumpe er plassert i trapp.



Radiator fra sentralfyr.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1987 er plassert i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid. Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte til ny varmtvannsbereder som er bedre isolert, en ny bereder vil kreve mindre strømforbruk. Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 3 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 forenklete 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 automatsikringer. Inntak med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

1. 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)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Anlegget har grunninstallasjon fra byggeåret. Det er gjort mindre utbedringer/vedlikehold på anlegget, men anlegget er ikke blitt totalt rehabilitert.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**



## Tilstandsrapport

12. 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?

**Ja** Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført 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 forenklete 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.

### Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Estimert for kostnad er kun vurdert ut fra at el-kontroll må foretas- kostnad for å rette avvik etter kontroll er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### 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 forenklete 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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei** Det er montert røykvarsler i boligen. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.
- Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

### TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## Tilstandsrapport

Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuksikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren. Det er registrert symptomer på fukt. Fuksikringen har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det kan ikke forventes dreneringen har tilfredsstillende effekt. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuksikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales å videreføre bruk av avfukter. Dette fjerner ikke årsaken til fukt men bedrer brukbarheten av kjeller. Det er ikke behov for strakstiltak, men utskifting av fuksikring og drenering vil være påregnelig. Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur, utført med murte steiner/blokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs puss. Grunnmur har sprekke og setningskkader. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Sprekk i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg, dette er ikke unormalt fordi konstruksjon med forskjellig fundamentering og byggeår kan bevege seg ulikt. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Det anbefales videreføring med bruk av luftavfukter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



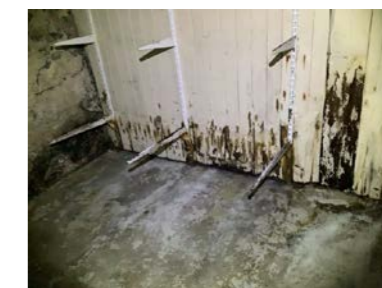
Avfukter er i bruk på befaringdagen.



Fuktgjennomslag er registrert



Tykkelsen på steinmuren gjør at det kan være usynlige råteskader i Treverk og organiske materiale anbefales fjernet, da det kan skape bunnsvill over mur.



### TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur i stablet stein.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



## Tilstandsrapport

Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter samt sprekker og riss. Dagens forskrift krever rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende slik at fallskader forebygges ved nivåforskjeller mer enn 0,5m, når det er underlag som: betong, asfalt, steinheller og lignende.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men rehabilitering må påregnes om man ønsker en frostsikker mur uten skjevheter og sprekkdannelse.

### TG 2 Terrenghold

Skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene). Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen. Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundament/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader. Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

### TG III Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på vannledning. Ukjent type på avløpsrør. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

### TG 2 Oljetank

Oljetank av ukjent type.

### Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Forskrift om forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger fra Olje- og energidepartementet 28. juni 2018. Fyring med fossilt brennstoff kan benyttes som reserveløsning.

### Konsekvens/tiltak

- Rørpropp og tank utvendig må fjernes/saneres.

Tanken bør kontrolleres/fjernes.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1990

### Kommentar

Opplyst av eier

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker/gråstein. Yttervegg i bindingsverk. Halvvalmet tak i trekonstruksjon. Undertaksplater. Etasjeskiller med trebjelkelag. Liggende utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer og leddporter.

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

Generelt behov for vedlikehold og oppgraderinger, tiltak må påregnes. Denne type fundamentering vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Arbeidet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse. Lav høyde mellom kledning og terreng. Bygningen har skjevheter. Grunnmur har sprekker og forskyvning.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

231 m<sup>2</sup>/206 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, Hall, Kjøkken, Stue, Spisestue, 5 Soverom, Gang, Bad, Toalettrom, 4 Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 34 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 400 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*



### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 4 450 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**4 400 000**

### Konklusjon markedsverdi

**4 400 000**

### Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Johan Castbergs gate 47 ,2815 GJØVIK 164 m <sup>2</sup> 1950 3 sov	21-11-2023	4 450 000	<b>4 300 000</b>		4 300 000	<b>26 220</b>
2 Leif Castbergs veg 5 ,2821 GJØVIK 141 m <sup>2</sup> 1917 3 sov	11-08-2024	3 750 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>25 177</b>
3 Marcus Thranes gate 18 ,2821 GJØVIK 151 m <sup>2</sup> 1898 3 sov	29-08-2021	3 700 000	<b>3 275 000</b>		3 275 000	<b>21 689</b>
4 Lundsgate 14A ,2815 GJØVIK 151 m <sup>2</sup> 1947 3 sov	23-10-2023	3 500 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>21 523</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring, estimert.	Kr.	7 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	25 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.	40 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>72 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 350 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>210 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 560 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 900 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 900 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 450 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------



# 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

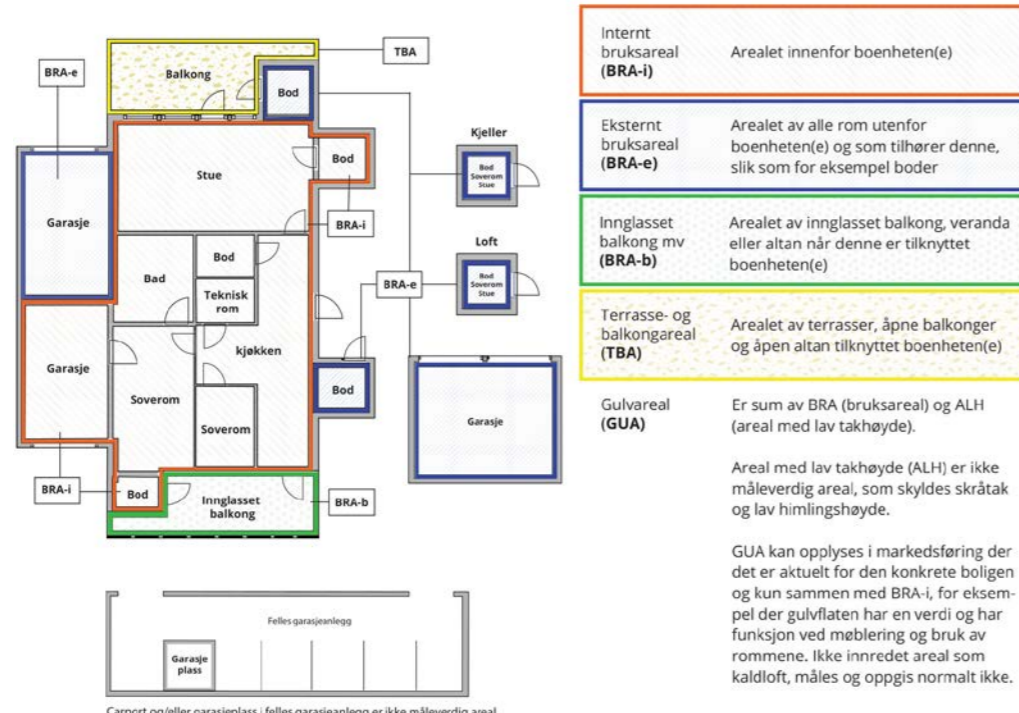
## Hva er måleverdig areal?

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.



## 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	119			119	19
2.Etasje	87			87	
Kjeller		25		25	
<b>SUM</b>	<b>206</b>	<b>25</b>			<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>231</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Hall , Kjøkken , Stue , Spisestue , Soverom		
2.Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Toalettrom		
Kjeller		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4	

### Kommentar

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

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 255 cm. og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 268 cm.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 181 og 193 cm.

Deler av kjelleretasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde. (Utvending adkomst til kjeller. Fyrrom, bodar/ lagerrom. Registrert som Bra-e)

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:



Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

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

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

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

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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:** Soverom i 2. etasje tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold. Ett rom har for smalt vindu. Alle vinduer har for høy avstand gulv/karm.

I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

#### Garasje

##### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

##### Romfordeling

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

#### Kommentar

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

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	206	25
Garasje	0	34

#### Kommentar

Enebolig I areal S-ROM inngår kjelleren.

Garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2024	Alf Bjørnerud	Takstingeniør

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	80		0	1736.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hans Mustads gate 27

#### Hjemmelshaver

Furulund Sindre Tobias



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og god beliggenhet med kort gangavstand til bysentrum med alle sentrumstilbud. Kort gangavstand til barne og ungdomskoler samt Gjøvik Stadion og Fastland friluftsområde med stort utendørs badeanlegg, tennis baner og haller samt alpinanlegg og ridesenter. Også kort gangavstand til Campus Kallerud med høyskoler og idrettsanlegg.

### Adkomstvei

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

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.  
Vedtatt reguleringsplan: Hovedtoppen.  
Arealformål: Bebyggelse - frittliggende.  
Utnyttelsesgrad 30  
Felt navn: BF10

### Om tomten

Eiet tomt på 1736,7 m<sup>2</sup> som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at boligen er/kan være SEFRAK-registrert. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. SEFRAK-registeret er først og fremst et kulturhistorisk register som har verdi som kildemateriale for lokalhistorien. Registreringa fungerer mer som ett varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommune kart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 820 000	2012

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.10.2024	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.10.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	16.10.2024	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent		Ga opplysninger og fremviste eiendommen. Takstmann var alene på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger		Det er ikke fremlagt byggegodkjente tegninger av boligen. Det er ikke alltid disse finnes i kommunen sine arkiver.	Finnes ikke		Nei
Byggegodkjente tegninger av garasje.	22.08.1990	Tegninger av garasje.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted			Ikke gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	10.10.2024	Det foreligger ikke ferdigattest i arkivet til Gjøvik kommune.	Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse garasje	22.08.1990	Teknisk etat Gjøvik kommune.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	21.10.2024	Enova.	Gjennomgått		Ja



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• Areal 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 godkjenning 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 godkjenning 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Q11832>

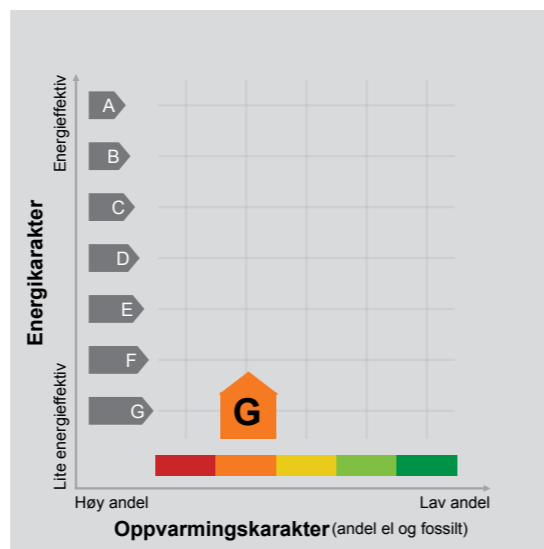
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



## ENERGIATTEST

Adresse	Hans Mustads gate 27
Postnummer	2821
Sted	GJØVIK
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	67
Bruksnummer	80
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155605049
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2024-41393
Dato	21.10.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Nabolagsprofil

Hans Mustads gate 27 - Nabolaget Hovde/Engeland - vurdert av 54 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

Hans Mustads gate	1 min
Totalt 12 ulike linjer	0.1 km
Gjøvik stasjon	12 min
Linje R30, R30x	0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

### Skoler

Gjøvik skole (1-7 kl.)	4 min
235 elever, 19 klasser	0.3 km
Gjøvikregionen International School (1-1...)	12 min
185 elever, 10 klasser	0.8 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.)	22 min
89 elever, 8 klasser	1.6 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min
355 elever, 25 klasser	2.2 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
278 elever, 24 klasser	2.9 km
Gjøvik videregående skole	19 min
1050 elever	1.4 km
Raufoss videregående skole	14 min
450 elever	11.3 km

### Ladepunkt for el-bil

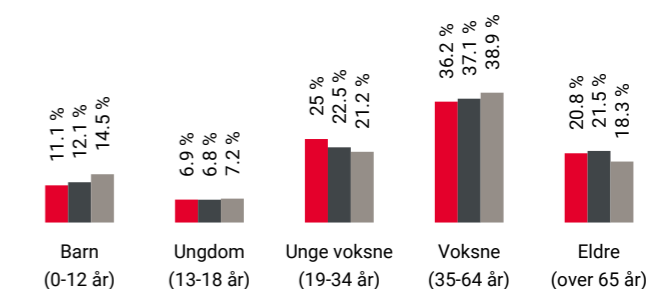
Recharge CC Gjøvik Parkering	14 min
Recharge Esso Gjøvik	15 min

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100

Naboskapet  
Høflige 66/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovde/Engeland	1 497	889
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager



Gjøvik barnehage (1-5 år)	5 min
110 barn	0.4 km
Tongjordet barnehage (1-5 år)	8 min
64 barn	0.5 km
Soppen studentbarnehage (1-5 år)	12 min
35 barn	0.8 km


### Dagligvare


Rema 1000 Gjøvik Sentrum	8 min
Kiwi Gjøvik	10 min
PostNord	0.7 km




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 89/100

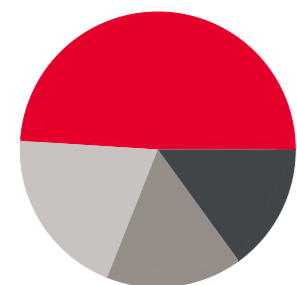
 **Vedlikehold hager**  
Godt velholdt 81/100





 **Støynivået**  
Lite støynivå 81/100

## Sport



-  Gjøvik skole 4 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  GOA flerbrukshall 5 min   
Aktivitetshall 0.4 km
-  MOVA Gjøvik sentrum 7 min 
-  Basic Gym 7 min 

## Boligmasse

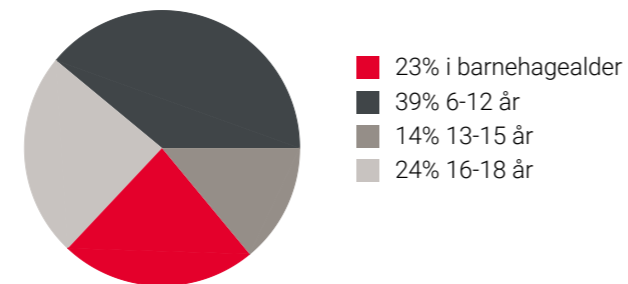


-  49% enebolig
-  15% rekkehus
-  16% blokk
-  20% annet

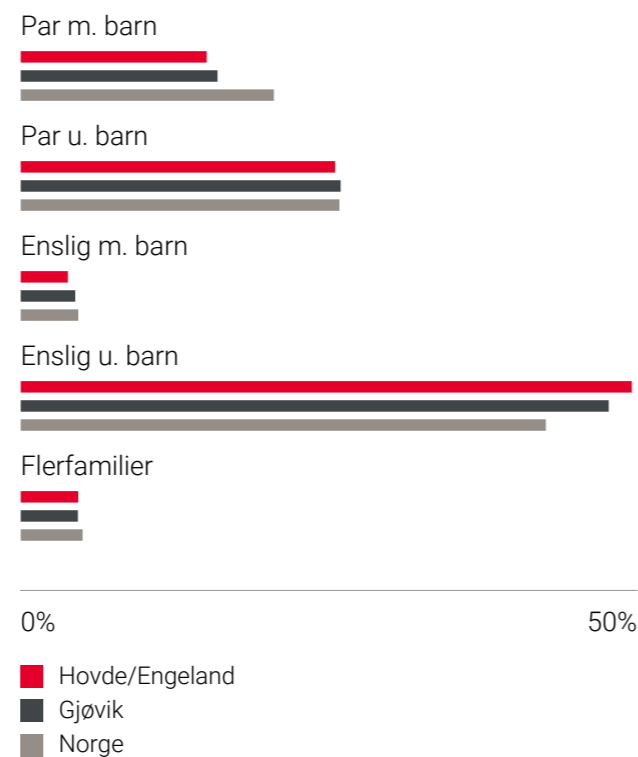
## Varer/Tjenester

-  CC Gjøvik 13 min 
-  Vitusapotek Gjøvik 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

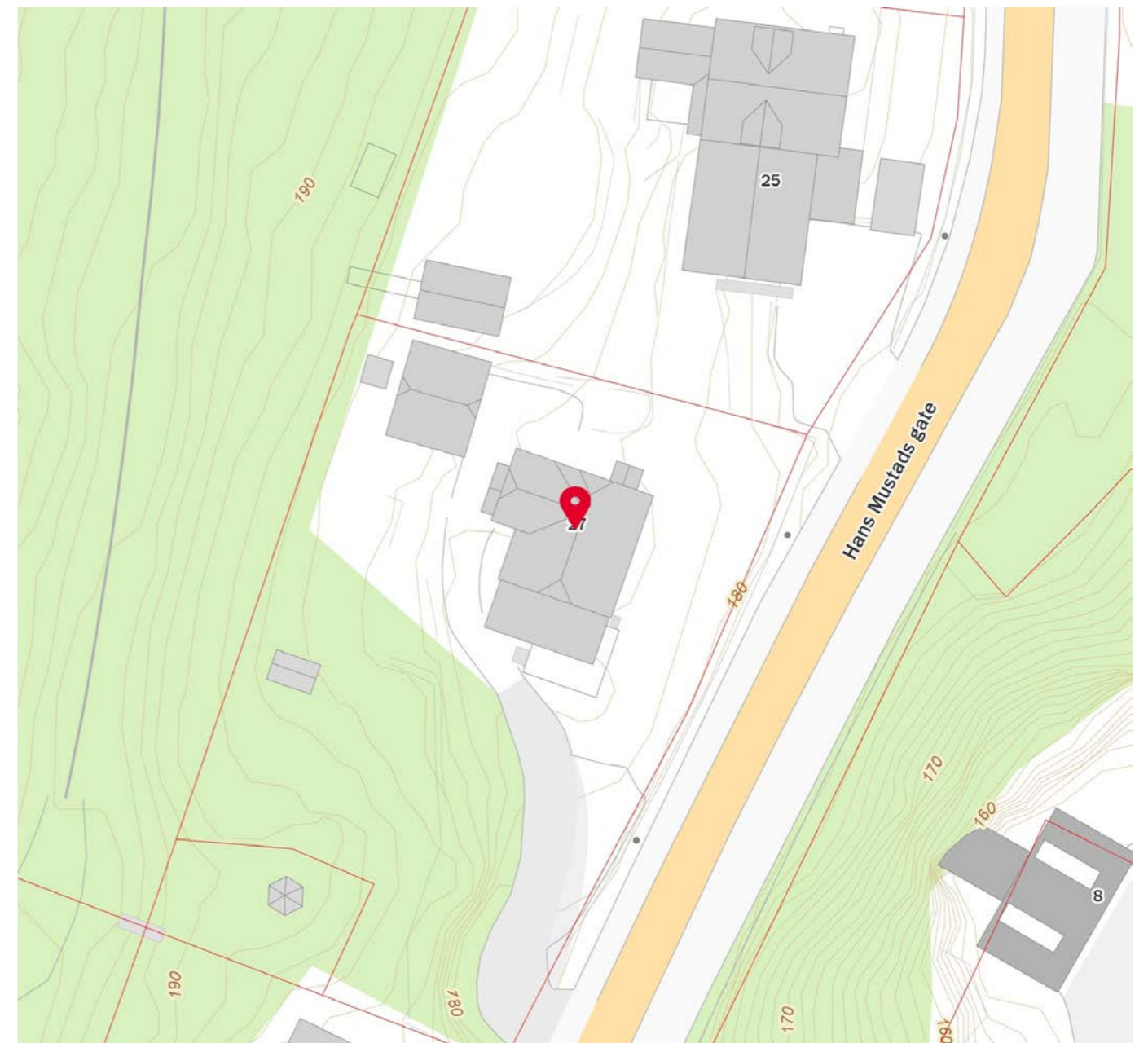
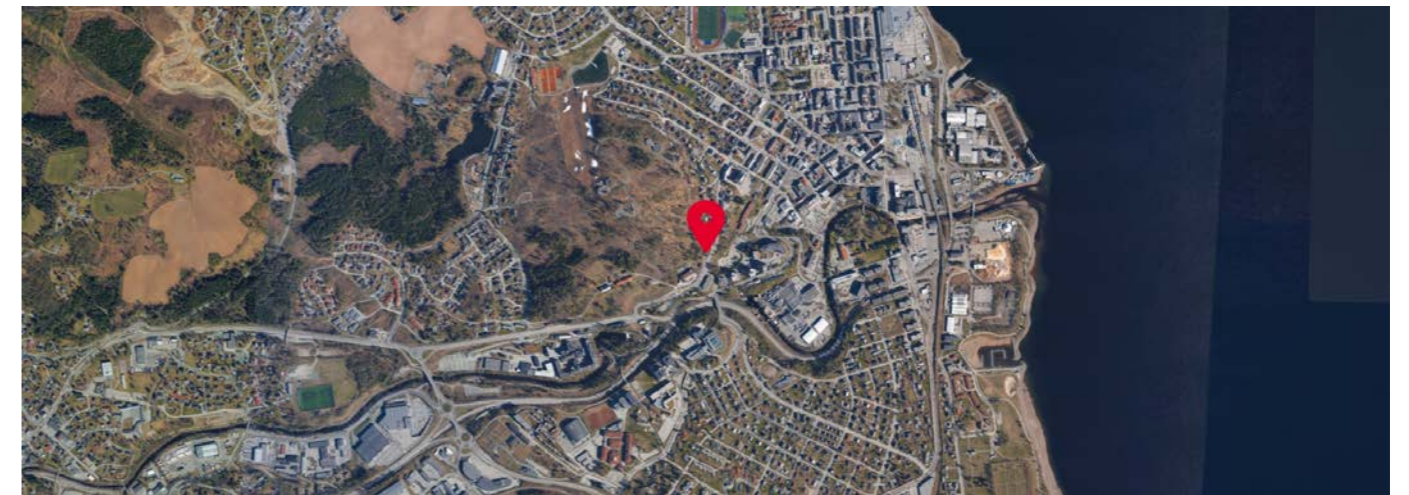


## Familiesammensetning




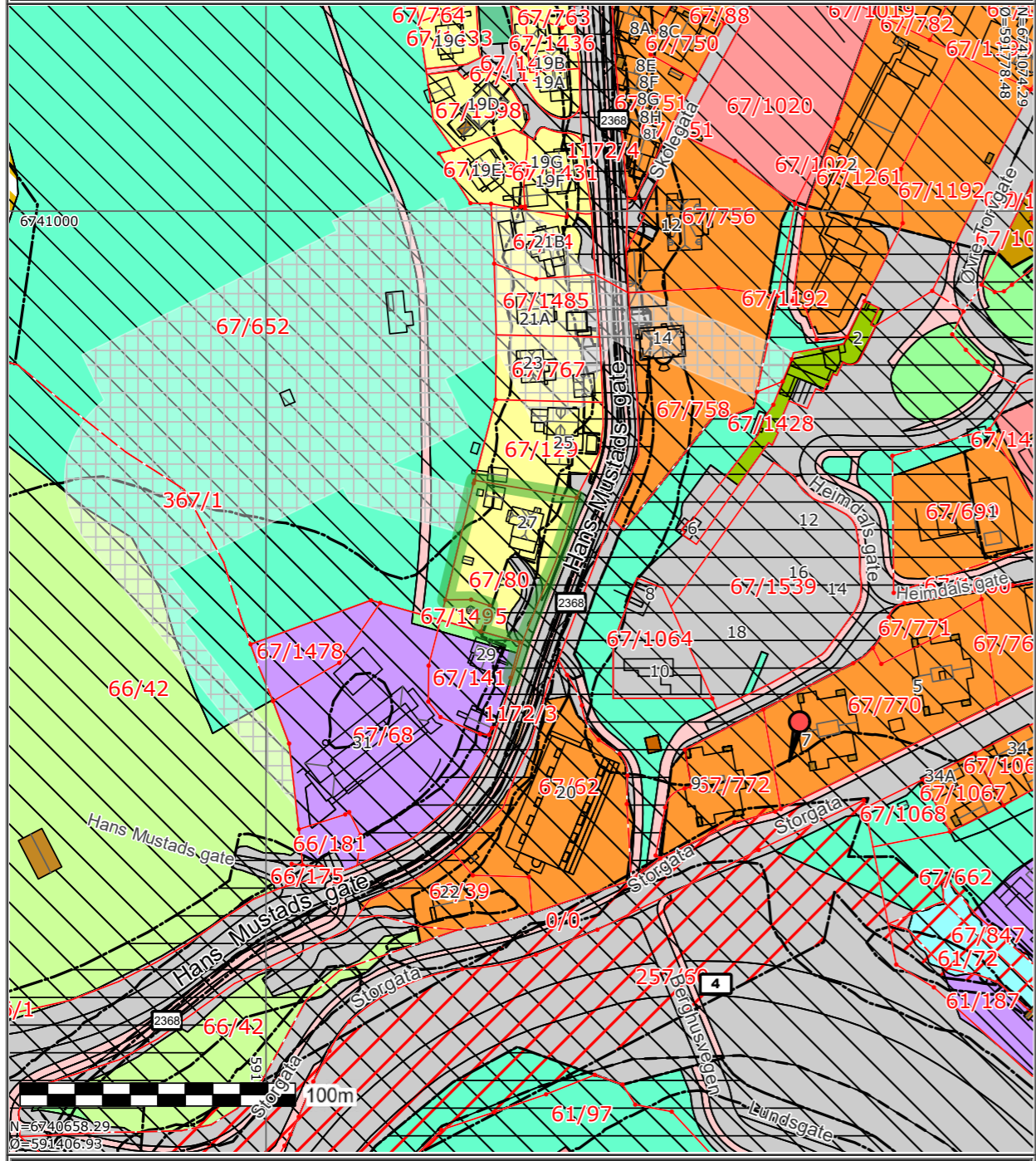
## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%






























	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 80	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Hans Mustads gate 27, 2821 GJØVIK					
Hj.haver/Fester:	FURULUND SINDRE TOBIAS, BERGERVEIEN 13, 2000 LILLESTRØM					
<b>GJØVIK KOMMUNE</b>	Dato: 8/10-2024	Sign:			Målestokk 1:2000	





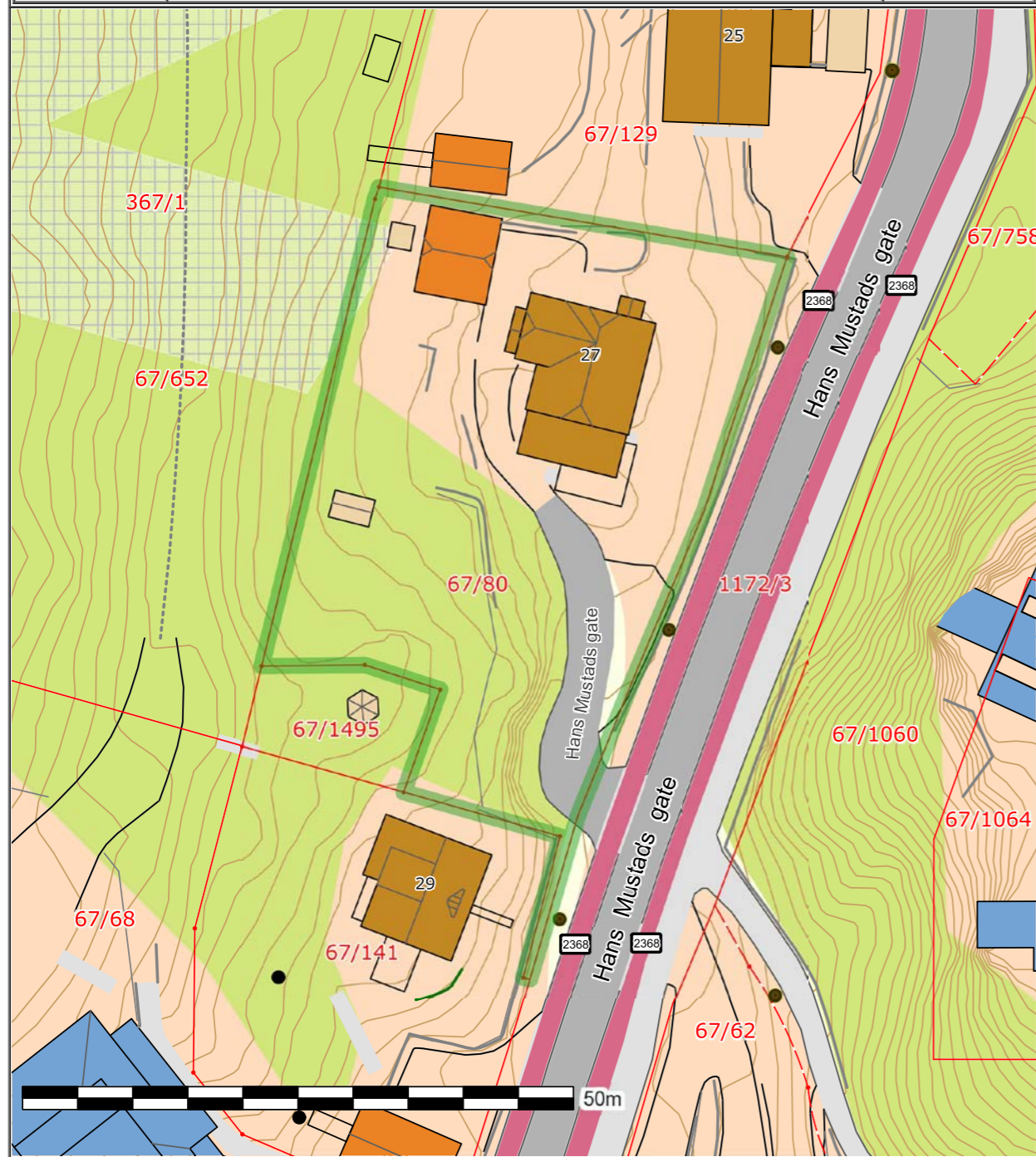
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

	<b>GJØVIK KOMMUNE</b>

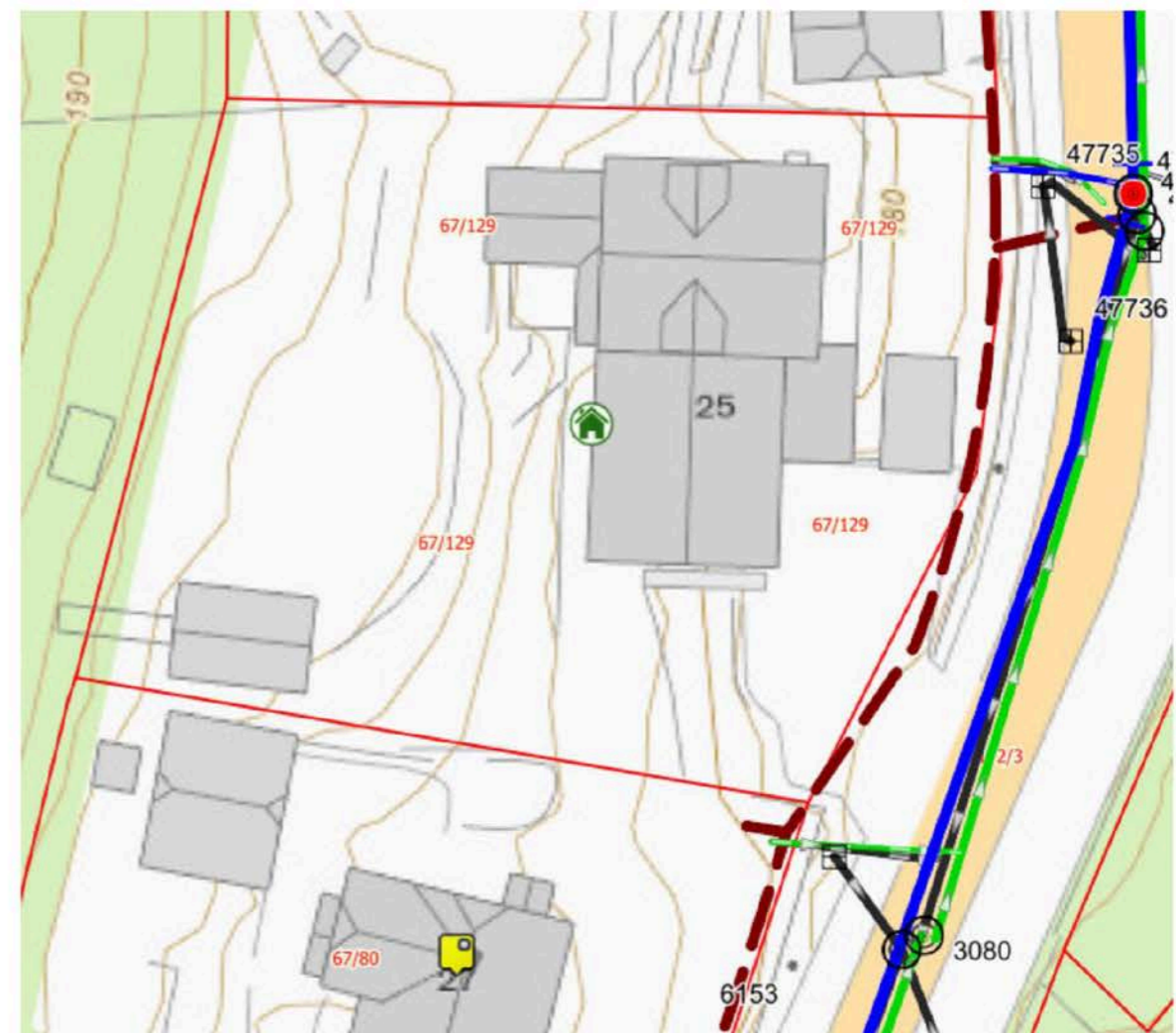
Tegnforklaring	
	Takoverbygg
	Fiskeri og landbruk
	KpBestemmelseOmråde
	Bevaring kulturmiljø
	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Flomfare
	Krav om felles planlegging
	Krav vedrørende infrastruktur
	Rød sone iht T-1442
	Gul sone iht T-1442
	Boligbebyggelse - Nåværende
	Sentrumsformål - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Næringsvirksomhetsbebyggelse - Nåværende
	Idrettsanlegg - Nåværende
	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
	Uteoppholdsareal - Nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Fremtidig
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
	Veg - Nåværende
	Hovednett for sykkel - Nåværende
	Kollektivknutepunkt - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende
	Turdrag - Nåværende
	Park - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	Naturområde - Nåværende



	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 80	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Hans Mustads gate 27, 2821 GJØVIK					
	Hj.haver/Fester:	FURULUND SINDRE TOBIAS, BERGERVEIEN 13, 2000 LILLESTRØM				
<b>GJØVIK KOMMUNE</b>	Dato: 8/10-2024	Sign:			Målestokk 1:500	



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







## 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 eigeendom (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-antennene 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. Veggglamper, 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 Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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](http://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](mailto: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.







Unngå doble boutgifter. Denne boligen er det tryggere å kjøpe før du har solgt din nåværende bolig.

## Dobbeltboligforsikret



Dekker ekstra boutgifter

9

Gjelder i inntil 9 mnd

Forsikringen har ingen egenandel og er gyldig i 12 mnd etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når du oppfyller følgende til krav:

1. Overtatt ny bolig.
2. Forsøkt å selge din gamle bolig gjennom eiendomsmegler i minst tre måneder.

Usikker på hva du kan få for din nåværende bolig, og hvor lang tid det vil ta å selge? Denne boligen selges med en økonomisk trygghet for deg som kjøper før du selv selger. Boligen er dobbeltboligforsikret, noe som betyr at du får hjelp til å dekke doble boutgifter dersom du blir sittende med to eiendommer over en periode.

Forsikringen er tegnet og betalt av selger, men det er du som kjøper som vil få utbetaling fra forsikringen.

Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder, dersom du ikke får solgt din gamle bolig før overtakelse av den nye.

Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter).

### Merk

Forsikringen opphører en måned etter budaksept, og du må akseptere bud innenfor 90 % av markedsført prisantydning. Dersom du ikke aksepterer bud innenfor denne grensen, bortfaller muligheten for erstatning.

Forsikringen administreres av Söderberg & Partners og forsikringen er plassert hos forsikringsselskapet HDI Global Specialty SE. Skadebehandlingsselskapet er Claims Link.

Les alt om dobbeltboligforsikring på [eiendom.soderbergpartners.no](http://eiendom.soderbergpartners.no)

## 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 bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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 oppfordre til 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.**  
Tar deg videre