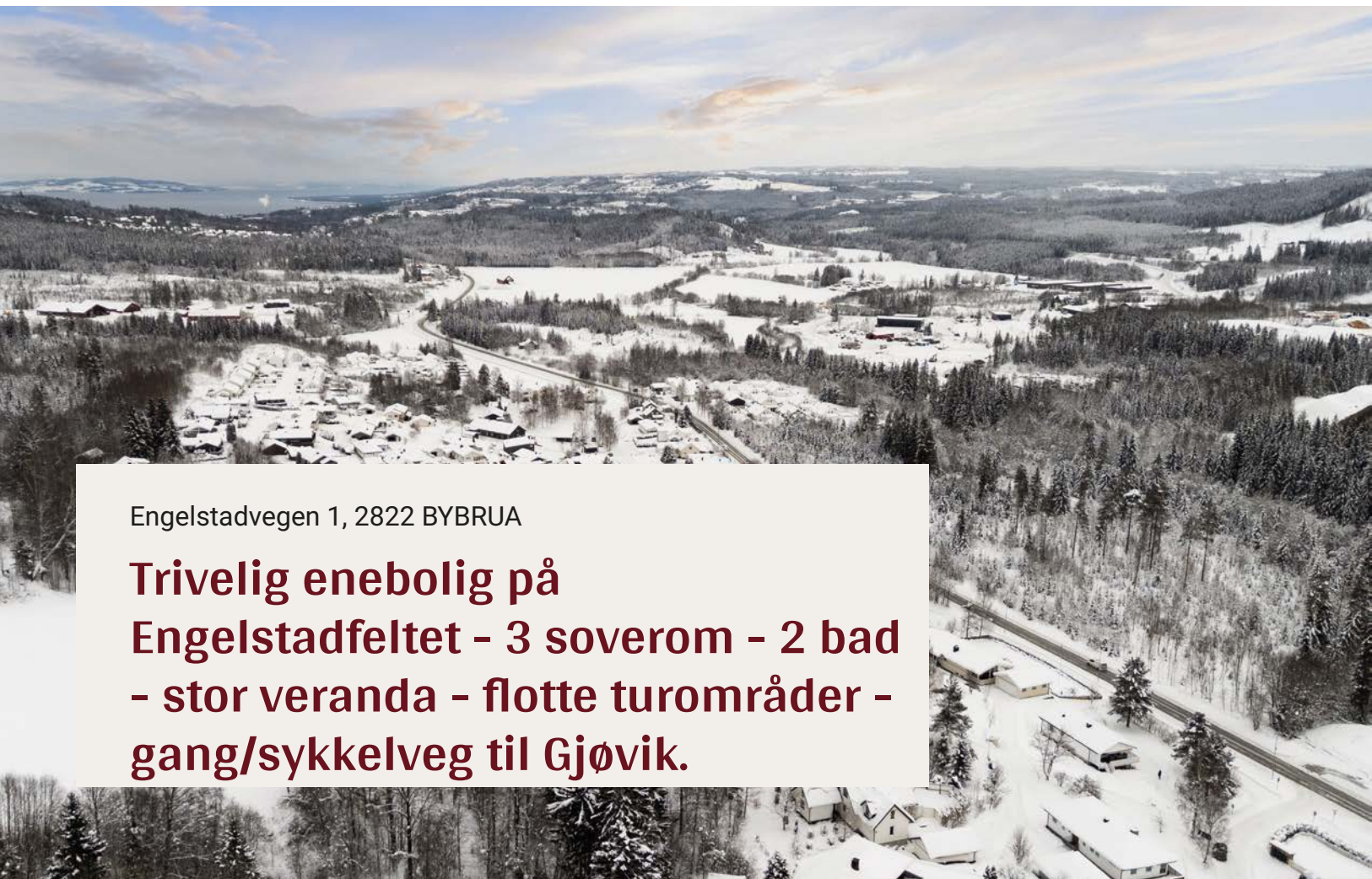




aktiv.



Engelstadvegen 1, 2822 BYBRUA

**Trivelig enebolig på
Engelstadfeltet - 3 soverom - 2 bad
- stor veranda - flotte turområder -
gang/sykkelveg til Gjøvik.**



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 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 890,-
Total ink omk.: Kr 2 563 890,-
Selger: Jomar Jakobsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 155/155 kvm
Tomtstr.: 1268.4 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 130
Oppdragsnr.: 1209250216

Ditt nye hjem?

Enebolig over to etasjer på Bybrua, i et område med eneboligbebyggelse i området rundt.

Boligen har lyst kjøkken med plass til frittstående hvitevarer. Fin plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet. God romfølelse i boligen med åpen løsning mellom kjøkken og stue. Fin plass til sofagruppe. Utgang til delvis overbygget veranda hvor man kan nyte solrike dager og frisk luft.

Inneholder 2 soverom og bad i 1. etasje, samt soverom og bad i underetasjen. Boligen har godt med bodplass og lagermuligheter.

Parkering på egen tomt.

Området er veletablert, og det er kort veg til barnehage. Fine turmuligheter i nærmiljøet. Gang- og sykkelveg til Gjøvik.

Det er ca. 4 km til Hunndalen sentrum hvor man finner dagligvare, diverse forretninger, bensinstasjon, Lekeland, Pizzabakeren og frisør.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	61
Egenerklæring	95
Energiattest	102
Nabolagsprofil	112
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 155 kvm

BRA totalt: 155 kvm

TBA: 35 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 75 kvm Entré, gang, bod, soverom, bod 2, vaskerom, bad, bod 3.

1. etasje

BRA-i: 80 kvm Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,39 m.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,39 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Grunnet snødekt tomt og snødekte konstruksjoner er det vanskelig å fastslå hva som skal medtas som åpent areal eller hvor store konstruksjonene er. Jeg anbefaler å undersøke dette ytterligere.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1268.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Snødekt terreng.

Lyd fra inntilliggende vei må påregnes, men trær og hekk demper noe. Og det er gangveg mellom eiendommen og vegen. Dukkehus på eiendommen.

Tomtestørrelse på 1268,4 m² 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.

Målebrev fra 1983 viser et areal på 1327 m².

Eiendommen ble etablert: 07.04.1983.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et veletablert boligfelt (Engelstadfeltet) ved Bybrua i Gjøvik Kommune.

Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Det er ca. 100 m til bussholdplass. Gang- og sykkelveg helt til Gjøvik.

I Hunndalen sentrum er det ca. 4 km.

Hunndalen kan by på blant annet flere dagligvarebutikker, diverse forretninger, bensinstasjon, Lekeland, Pizzabakeren og frisør.

I tillegg har man skoler og idrettsplass.

Avstand til Gjøvik er ca. 7 km.

Gjøvik innehar de fleste butikk- og restaurantfasiliteter, samt togforbindelse med Oslo.

I Gjøvik finner man gode shoppingmuligheter, kino, bowling, diverse arrangementer, utendørs svømmeanlegg, alpinbakke samt severdigheter, Mjøsa med strandpromenade og hyggelige parker.

Fine turmuligheter i nærområdet med skog og markaområder i umiddelbar nærhet.

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

Thomas Sirirud

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er snødekt.

Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet, i tillegg er taktekking snødekt. Dette innebærer at taktekking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av taktekking når tak er snøfritt.

Nedløp og beslag:

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Snødekte takrenner og beslag.

Veggkonstruksjon:

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Grunnmuren er pusset over terrengnivå.

Takkonstruksjon/Loft:

Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Undertaksplater. Luftespalter i raft.

Vinduer:

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Dører:

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Veranda mot sør-vest:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning.

Markise. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. Trapp i trekonstruksjon. Snødekte overflater.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med HMS i rapporten.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Pipe og ildsted:

Elementpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Rom Under Terreng:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Deler av gulvet er oppforet. Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering:

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ut på terreng.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur i betong, sannsynligvis. Støpt gulv på grunn.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Iht. tilstandsrapport datert 29.01.2026 av Thomas Sirirud.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 2 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Gammel fuktskade ved luftekanal i tak på bad 1. etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Byggmester Knut Amundsen

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Gjøvik bygg og eiendomsservice med flere

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i underetasje. Har kvitteringer arbeidene.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Gk Rør

Beskrivelse av arbeidet: Rep av badekar og wc bad oppe. Har kvitteringer.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Knut Malmberg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny kran og servant bad oppe. Har kvitteringer.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Knut Malmberg

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmtvannsbereder med el-arbeider. Har kvitteringer på arbeidet.

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

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.

På badet nede ble det lagt ny membran på vegger og gulv. Har kvittering og tilbud på jobben som beskriver det som er gjort på badet.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Star Maleservice

Beskrivelse av arbeidet: Utvendig maling, samt skifte av vindski og blikkenslagerarbeid, samt maling og puss av mur. Har kvitteringer.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Det er fuktskade på veggplate mot mur på vaskerom, men vet ikke om dette kommer fra fukt på innsiden eller om det kommer utenfra.

Det har vært også vært litt vanninntrengning i uinnredet kjellerrom pga taknedløp, men ved å forlenge nedløpet ut fra vegg ble dette problemet borte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Forlenget nedløp og flyttet vekk fra vegg.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Det står skrevet i takstrapporten fra 1995, at det er utbedret en vannskade på bad oppe, ved ventilasjonskanal.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Tilsyn av fyringsanlegg 12/1-26. Ildsted er defekt. Ildstedet anbefales å erstattes med nytt. Har tilsynsrapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: GS Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet overspenningsvern og ny kurs oppvaskmaskin. Har kvitteringer.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: GS Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Diverse el-arbeider, eksempelvis nye stikkontakter. Har dokumentasjon.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Raufoss Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Ny innmat sikringsskap. Har kvitteringer.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Takstrapporten fra 1995.

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje:

Stue/kjøkken, 2 soverom og bad/wc.

Utgang til veranda.

Underetasje:

Boder, entré, gang, soverom, vaskerom og bad/wc.

Standard

Enebolig over to etasjer beliggende på Bybrua, i et rolig og veletablert område med hovedsakelig eneboligbebyggelse.

Boligen har en god planløsning og byr på en romslig og luftig atmosfære.

Kjøkkenet er lyst og trivelig, med plass til frittstående hvitevarer og god benkeplass. I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til spisebord, og den delvis åpne løsningen mellom kjøkken og stue gir en fin romfølelse og naturlige soner for både spiseplass og sofagruppe.

Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget veranda, hvor man kan nyte solrike dager og frisk luft i rolige omgivelser.

Boligen inneholder totalt tre soverom, hvorav to soverom og bad ligger i 1. etasje, mens underetasjen rommer ytterligere ett soverom samt bad. 2 bodrom med store vinduer gir flotte muligheter.

Dette gir en fleksibel løsning som passer godt for både barnefamilier og andre som ønsker adskilte soner.

Det er rikelig med bodplass og gode lagermuligheter i boligen.

Parkering skjer på egen tomt.

Området er veletablert og barnevennlig, med kort vei til barnehage og fine turmuligheter i nærmiljøet.

Det er ca. 4 km til Hunndalen sentrum, hvor man finner dagligvarebutikk, diverse forretninger, bensinstasjon, Lekeland, Pizzabakeren og frisør.

KJØKKEN:

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate.

Belysning over benkeplate. Dobbelt kjøkkenkum.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til frittstående: Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/frysenskap.

BAD/ VASKEROM:

Bad 1. etasje:

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant. Speil med tilhørende belysning. Badekar. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Ventil plassert i himling. Varme i gulv. Sluk i plast.

Bad underetasje:

Fliser på gulv og vegg. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjdører. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Varme i gulv. Sluk i plast.

Vaskerom:

Betonggulv. Malte plater på vegg. Panel i himling. Utslagsvask. Opplegg til vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Ventil plassert i himling. Varme i gulv. Sluk i plast.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulvflater er i hovedsak preget av:
Belegg. Teppe. Betong. Tregulv.

Veggflater er i hovedsak preget av:
Panel. Tapet. Plater.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater. Panel.

Trapp i trekonstruksjon.
Profilerte dører.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk.
Luft/luft- varmepumpe.
Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i vaskerom.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

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

Normal til eldre standard og planløsning.

Takstmann anbefaler ytterligere undersøkelser på bygningsdeler som var snødekt under befaringsstidspunktet.

Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak.

Kjøper/eier må vurdere om de ønsker å bruke bygningen på en annen måte enn det regelverket, vedlikeholdet og utbedringer legger opp til.

Dette kan inkludere valget om å utbedre alle eller noen avvik, samt nøye overvåke for tegn på skader og lignende.

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

Tilbygg / modernisering:

2015 Utført av firma. Ny varmtvannsbereder.

2016 Utført av firma. Ny innmat sikringsskap. Nytt overspenningsvern i 2014.

2019 Utført av firma. Malt boligen utvendig. Lagt beslag oppå verandarekkverk.

2020 Utført av firma. Pusset opp bad underetasje, ny membran, fliser, innredning og sluk.

2021 Utført av firma. Ny vask på bad 1. etasje.

2024 Utført av firma. Ny varmepumpe.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.

For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Utett undertak ved gjennomføring. Taktekkingen er gammel med en forventet kort gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstanden er vurdert ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Alderen i seg selv et symptom på svikt, vurderingen tar også hensyn til den generelle levetiden til sløyfer, lekter, vindskier og undertak.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Når takteking og undertak begynner å bli gamle,

øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taktekking og undertak når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke var synlige ved befaringen.

Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Frostspreg på takrennenedløp. Folie eller malingsflass ble registrert.

Konsekvens/tiltak: Det er generelt behov for vedlikehold og utbedringer.

Takrennenedløp og eventuelt takrenner bør utbedres ut for å hindre lekkasjer og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Veggkonstruksjon

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Deler av kledning bærer preg av slitasje. Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget. Spiker- eller skruehoder på kledning har dyp forsenkning flere steder, anbefaler at dette tettes med egnet masse.

Konsekvens/tiltak: Etterisolering av ytterveggene er en av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør inkluderes som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Etterisolering kan utføres som en del av andre utbedringsarbeider på veggene, for eksempel utskifting av kledning og vinduer, eller som en del av innvendige rehabiliteringsarbeider. Manglende vedlikehold og lufting kan føre til redusert levetid og fuktskader på bygningsdelen. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da det kan være risiko for skjulte skader som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep. Behov for vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra luke ved hjelp av lommelykt, det er ikke gangbart gulv. Spiker stikker gjennom undertaket flere steder. Synlig misfarging på undertak. Det er uklart om fuktmerkene skyldes tidligere eller nylig vanninntrengning. Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

Konsekvens/tiltak: Store deler av takkonstruksjonen er skjult, og det kan derfor foreligge feil eller mangler som ikke er avdekket i rapporten. Eldre takkonstruksjoner har normalt dårligere bæreevne enn nyere konstruksjoner, noe som kan medføre behov for hyppigere inspeksjoner og snømåking i vinterperioder for å redusere risiko for overbelastning og svikt. Det er også økt risiko for fukt- og kondensproblematikk i eldre takkonstruksjoner, uten at alle forhold nødvendigvis er avdekket ved denne undersøkelsen.

Mus i bygninger kan forårsake strukturelle skader på bygningsdeler, for eksempel gnaging på kabler/rør, isolasjon, tettesjikt etc. Mus kan i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker.

Jeg anbefaler nærmere undersøkelser av mulig fuktproblematikk, lufting og isolasjon i takkonstruksjonen, samt kontroll av konstruksjonens tilstand og bæreevne.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Værslitte karmmer. Kondensmerker/fuktmerker på enkelte vinduer. Alder på vinduer tilsier at det er sannsynlig at punktering av isolerglass kan forekomme selv om det ikke ble avdekket på befaringen, dette kan være vanskelig å oppdage grunnet temperatur og lysforhold. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikeholdshyppigheten. Behov for vedlikehold og utbedringer. Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen samt fuktskader på vinduer.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Det bør utføres vedlikehold og utbedring av karmmer og sprekker i treverket for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Enkel konstruksjon som krever jevne vedlikeholdsintervaller og ettersyn. Eldre utkraget bjelkelag for balkong/veranda er utsatt for fuktskader, bjelkelaget er innkledd og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av konstruksjonen når den er snøfri. Behov for vedlikehold og utbedring.

Overflater

Enkelte skader/merker på overflater. Gjenstående arbeid i bod underetasje.

Konsekvens/tiltak: Gjenstående arbeid må ferdigstilles for å lukke avviket.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket ble registrert i

stue/kjøkken, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå. Årsakene til avviket bør undersøkes nærmere for å fastslå om det er behov for utbedring. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bocomfort, utfordringer med innredning, samt risiko for videre setninger eller skader på konstruksjonen over tid.

Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Pipe er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Store deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Anmerkning/avvik fra brannforebyggende tilsyn: Innvendig topphvelv i ildsted er defekt.

Konsekvens/tiltak: Jeg anbefaler kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder. Avviket kan påvirke brannsikkerheten i bygningen. Ildsted bør skiftes.

Innvendige dører

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

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.

Underetasje - Bad - Overflater Gulv

Misfarging/svertesopp på mykfuger i dusj.

Konsekvens/tiltak: Mykfugene i dusjen bør rengjøres og eventuelt skiftes ut for å hindre videre vekst av sopp og misfarging.

Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Fritt vann direkte på gulv/vegg øker belastning på konstruksjon. Underliggende membran kan ikke kontrolleres grunnet flislagte overflater, tilstanden er derfor vanskelig å si noe om. Hullrom bak slukmansjett. Dette kan øke risikoen for at denne kan skades. Det foreligger ingen godkjent dokumentasjon som bekrefter utførelsen. Konsekvens/tiltak: Feilmontering og manglende dokumentasjon kan føre til redusert brukstid og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Innhent dokumentasjon om mulig.

Underetasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon.

1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Tettesjikt/fuge i overgang benkeplate og vegg mangler. Komfyrvakt anbefales montert. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier. Enkelte skader/merker på overflater.

Konsekvens/tiltak: Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak. Det bør etableres tettesjikt eller fuge i overgangen mellom benkeplate og vegg for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre rørinstallasjoner er normalt ikke lagt vannskadesikkert sammenlignet med installasjoner utført etter dagens krav. Eldre installasjoner har økt risiko for lekkasjer, og lekkasjer kan medføre omfattende fuktskader. Hyppigere inspeksjoner anbefales for eldre røranlegg.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Grunnmur og fundamenter

Riss og sprekker i betonggulv. Riss og sprekker av en slik karakter er normalt på bygninger fra denne perioden. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med "rom under terreng" i rapporten.

Konsekvens/tiltak: Riss og sprekker bør overvåkes for å avdekke eventuell forverring, da dette kan medføre økt risiko for fuktskader eller ytterligere svekkelse av konstruksjonen over tid. Skjulte konstruksjoner gir økt usikkerhet og risiko for skjulte feil.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Jeg har ikke fått opplysninger om utskiftninger eller andre arbeider på utvendige vann- og avløpsledninger. Tilstandsgraden blir derfor satt ut fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre stikkledninger kan ha økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsstans, noe som kan medføre reparasjoner og skader på eiendommen/bygninger. Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg. Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier. Fuktskjolder registrert. Det må påregnes fuktopptrekk via gulv og/eller fundamenter på eldre konstruksjoner mot terreng selv om fuktsikringen utbedres. Konstruksjonen har ikke blitt åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales. Gulv under terreng er oppforet, dette anses som en risikokonstruksjon fordi konstruksjonen erfaringsvis har høy skadefrekvens. Innvendige påforede vegger under terreng anses som en risikokonstruksjon fordi konstruksjonen erfaringsvis har høy skadefrekvens. Hulltaking er ikke foretatt da det på annen måte er påvist sannsynlighet for fuktskade. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "drenering", "overflater" og "grunnmur og fundamenter" i rapporten. Isopor er ikke tildekket med tanke på brann.

Konsekvens/tiltak: Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Konstruksjonen har ikke blitt åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales.

Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader.

Generelt behov for vedlikehold og utbedringer. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for ytterligere fuktskader, råte, muggsopp og redusert levetid på konstruksjonen.

1. Etasje - Bad - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut i fra dagens krav i tillegg til våtrommets byggeår. Det er blant annet avvik på ventilasjon, fall og membran. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Membran har begrenset restlevetid, fritt vann på gulv/vegg frarådes. Fritt vann direkte på gulv/vegg øker belastning på konstruksjon. Underliggende membran kan ikke kontrolleres grunnet flislagte overflater, tilstanden er derfor vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til

fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver. Dette kan for eksempel innebære installasjon av et tett dusjkabinett og nøye overvåking av eventuelle tegn på fuktskader. Våtrommet er vurdert ut fra det historiske bruksmønsteret i boligen. Endringer i bruksmønsteret vil også endre forutsetningene for konstruksjonene. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og forbedringer. Kostnadsestimat er vurdert ut fra full renovering av våtrommet.

Underetasje - Vaskerom - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut i fra dagens krav i tillegg til våtrommets byggeår. Det er blant annet avvik på ventilasjon, fall og membran. Våtrommet har ikke membran.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet er vurdert ut fra det historiske bruksmønsteret i boligen. Endringer i bruksmønsteret vil også endre forutsetningene for konstruksjonene. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og forbedringer. Kostnadsestimat er vurdert ut fra full renovering av våtrommet. Vurderingen må sees i sammenheng med "rom under terreng" og "drenering" i rapporten.

Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes. Viser til øvrige punkter angående våtrommet i rapporten, samt rom under terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales. Kostnadsestimat må sees i sammenheng med ytterligere undersøkelser.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på at denne er sviktende, tiltak anbefales. Flere vegger er kledd inn i kjeller eller underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyde fuktverdier mot grunnen registrert, se også "rom under terreng" i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at selv om utbedring eller etablering av fuktsikring ikke nødvendigvis gjør at fuktproblematikk forsvinner, siden det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Manglende avslutningslist på grunnmursplast over terreng, dette må monteres for å unngå vanninntrenging på innsiden av plasten. 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. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som

øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "rom under terreng" og "terrengforhold" i rapporten.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det bør gjennomføres tiltak for å forbedre fuktsikringen og dreneringen rundt bygningen, herunder vurdering av utskifting eller oppgradering av eksisterende drenering, samt montering av avslutningslist på grunnmursplast over terreng for å hindre vanninntrenging.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering er økt risiko for fuktinntrenging og ytterligere skader.

Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader.

Terrengforhold

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforsklad 514.221). Det er stedvis registrert fall på terreng mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader. Det bør etableres tilstrekkelig fall eller ledegrøft vekk fra bygningen.

Terrengforholdet fører til mer fuktbelastning mot bygget og øker sannsynligheten for fuktskader.

TGIU - TILSTAND IKKE UNDERSØKT

Andre installasjoner

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Begge bad og vaskerom.

HELSE, MILJØ, SIKKERHET:

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

TV/Internett/Bredbånd

Dagens eier benytter Altibox.

Parkering

På egen tomt.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Sparebank 1/ Fremtind. , polisenummer 22541375

Radonmåling

Eiendommen har moderat og usikker aktsomhetsgrad med tanke på radon ifølge <https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon>.

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
- Boligdrøm

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Varmepumpe. Panelovner. Varme i gulv.

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.

Piper og ildsteder:

Siste dato for tilsyn: 05.01.2021. Utført.

Siste dato for feiing: 21.08.2023. Utført.

Avvik/ anmerkninger:

Slukkeutstyr anskaffes og monteres. Innvendig topphvel i ildsted er defekt.

Informasjon om strømforbruk

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

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 500 000

Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

63 890 (Omkostninger totalt)

80 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 563 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 580 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 583 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 22 000 for år 2024

Informasjon om 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 2024:

Vann og avløp 13656,-

Renovasjon 3656,-
Feiegebyr 520,-
Eiendomsskatt 4020,-

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 4 020 for år 2024

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst 1006400,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 880 258 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 521 033 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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 14, bruksnummer 130 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:

3407/14/130:

25.07.1986 - Dokumentnr: 6546 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Rettighetshaver: Telenor

Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral

Med flere bestemmelser

07.04.1983 - Dokumentnr: 4037 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3407 Gnr:14 Bnr:96

01.01.2020 - Dokumentnr: 1038577 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0502 Gnr:14 Bnr:130

Tinglyste dokumenter som har latt seg fremskaffe 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. 7495323 - Enebolig - 1 boenhet

Det foreligger innflyttingstillatelse for enebolig Engelstadvegen 1, datert 23.06.1989.

Det foreligger byggeanmeldelse for enebolig Engelstadvegen 1, datert 31.10.1986.

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

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

Lovlighet:

Det foreligger byggetegninger, men det er avvik fra disse.

Deler av påtegnet bod i underetasje er medtatt som vaskerom.

Kontor/ trimrom står som bod på tegninger.

Bygningen er påtegnet med valmtak, bygningen har saltak.

Det er registrert avvik på fasader og bruksendringer sammenliknet med byggegodkjente tegninger.

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Kommentar fra kommunen:

Kommunale VA-ledninger ligger langs med eiendomsgrense, og krysser over eiendommen.

VAledninger 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

Bestemmelsesområde

Støysone: gul sone iht T-1442

Se merknadsfelt om reguleringsplan

Reguleringsplan (RP) 3407 05020109 - Viflatområdet vedtatt 19.11.1981.

Formål:

B13.2 -1 Boligområde, frittliggende eneboliger

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 § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:

- a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.
- b) Reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran kommuneplanens arealdel for dette temaet.
- c) Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.
- d) Utnyttelsesgrad i prosent bebygd areal (%-BYA) i reguleringsplanene gjelder foran utnyttelsesgraden i § 9-3.1 og 2 i de tilfellene utnyttelsesgraden er høyere 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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, kommunal info, 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 45.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

04.02.2026



Velkommen til Engelstadvegen 1!



Kjøkken med innredning i vinkel.



Plass til frittstående hvitevarer.



Dagslys inn på kjøkkenet.







Et hyggelig sted å samles til dagens måltider.

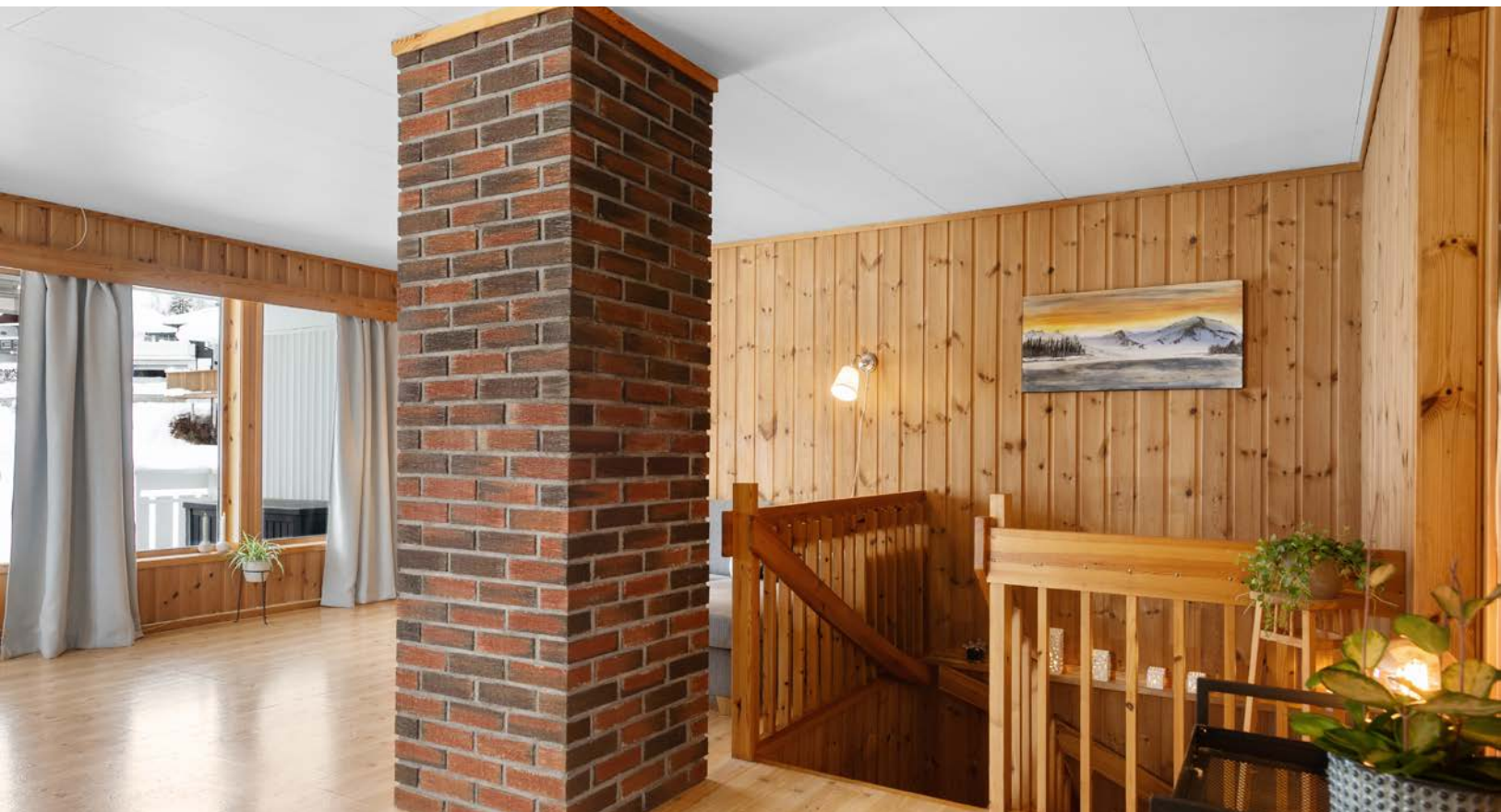


Samle familie og venner til sosiale stunder.





God plass til både spisestue og sofakrok.



Trappenedgang.



Lunt og godt miljø..



Koselig sofakrok.





Trapp og gang til soverom og bad.



Innbydende og pent bad i underetasjen.



Lyst bad i 1. etasje.



Veggdusj og badekar på badet.



Eldre bad med dusj i 1. etasje.



Soverom I



Plass til dobbelseng.



Soverom II med utgang til veranda.



Godt med garderobeskap.



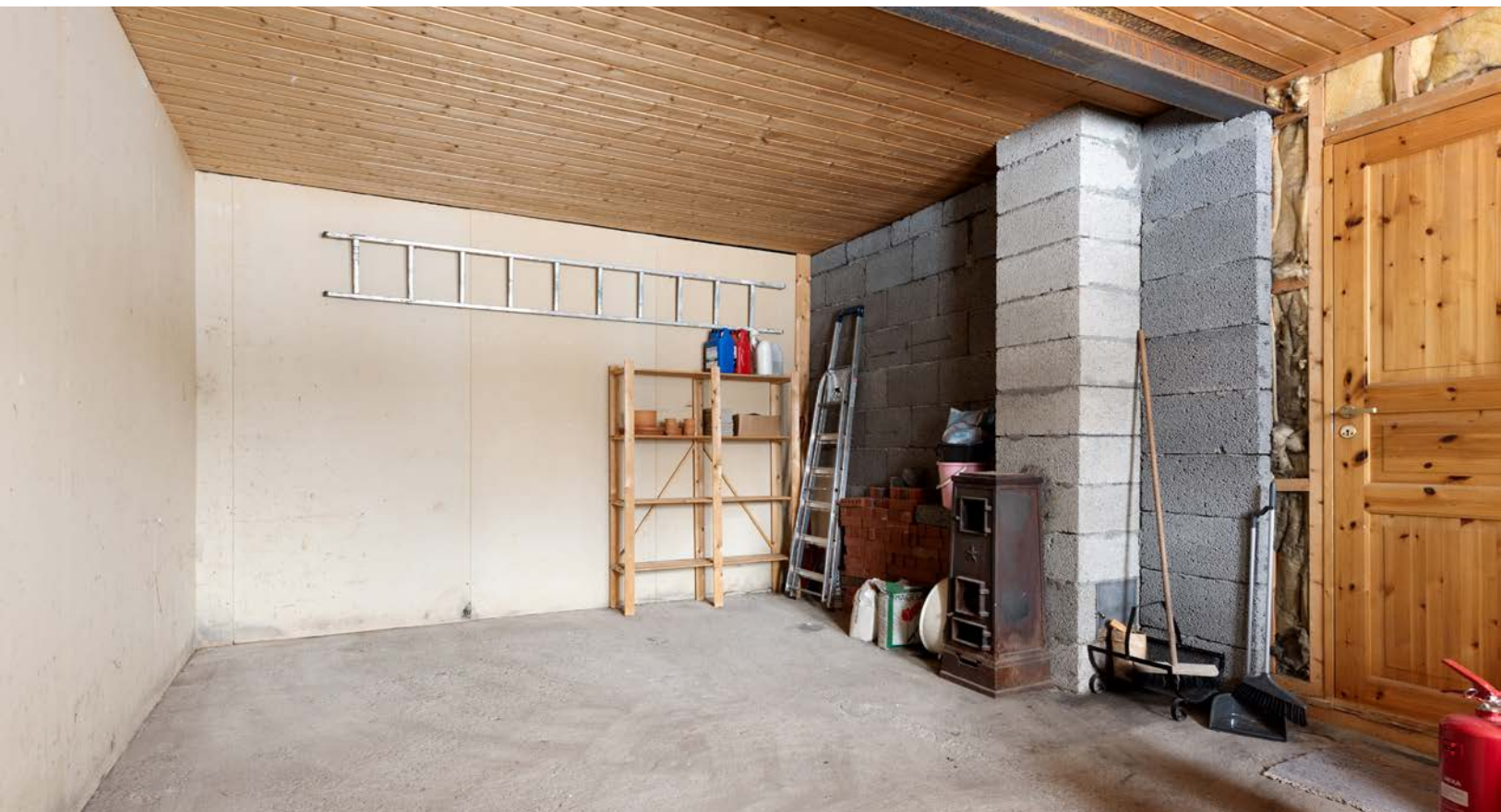
Soverom III



Avslappende og koselig.



Trimrom/ bod i underetasjen.



Lagermuligheter.



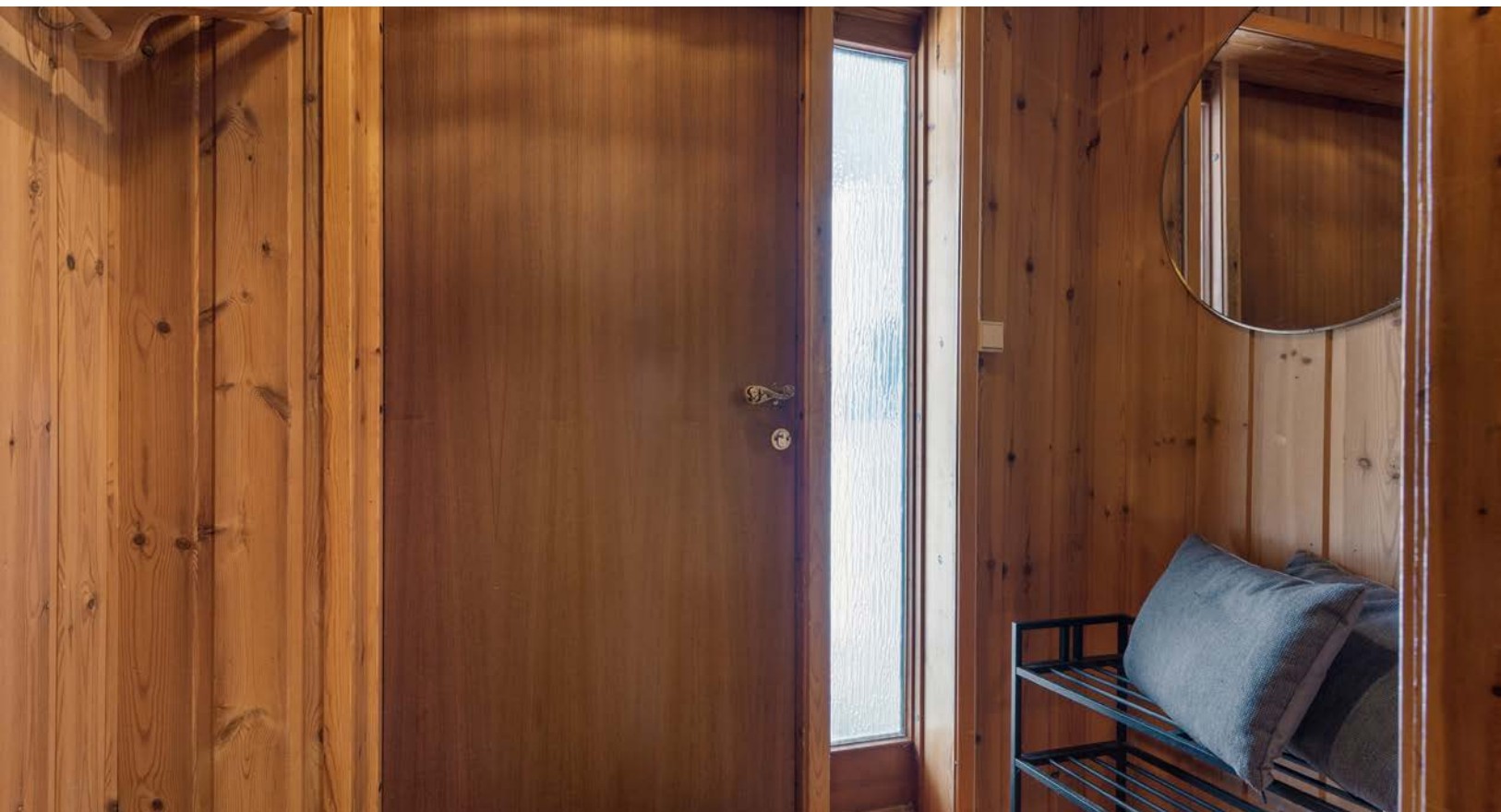
Vaskekjeller.



Trappegang.



Lun og god atmosfære med vedfyring.



Velkommen inn!



Praktisk overbygget veranda.



Nyte frisk luft og solrike dager.



Flott veranda utenfor stue.



God plass for utemøbler.



Trapp ned til hagearealer.



Fasade.



Fin uteplass ved inngangspartiet.



Inntrukket inngangsparti i underetasjen.



Noe skrånende tomt.



Utearealer.



Lekestue på eiendommen.



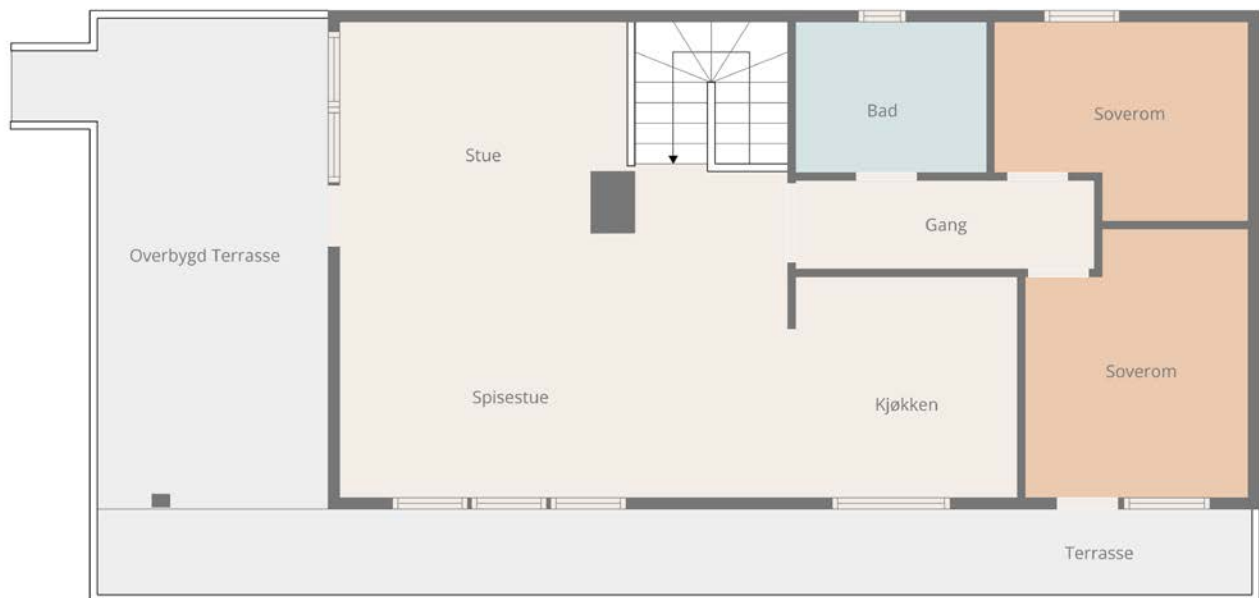




Kort veg til barnehage i området.

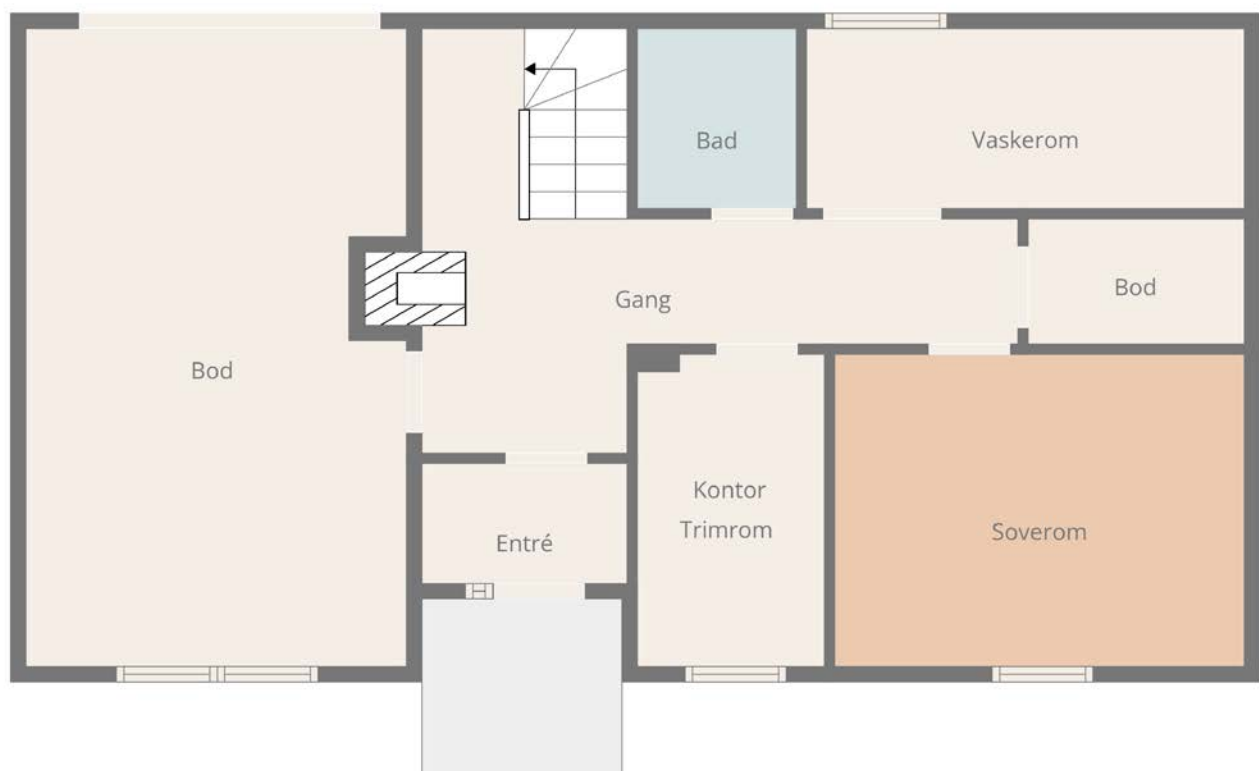


Fra nærområdet.



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR DA AVVIK KAN FOREKOMME

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



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR DA AVVIK KAN FOREKOMME

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Engelstadvegen 1, 2822 BYBRUA



GJØVIK kommune



gnr. 14, bnr. 130

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 20995-2319

Referansenummer: JS5826

Autorisert foretak: KonturTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Sirirud



KonturTakst

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Arbeidsforhold
Thomas Sirirud AS - bygg 01264801

Thomas Sirirud

thomas@konturtakst.no

974 82 733

Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 strakstiltak 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i et veletablert boligfelt ved Bybrua i Gjøvik Kommune. Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse. Avstand til Gjøvik er ca. 7 km. Gjøvik innehar de fleste butikk- og restaurantfasiliteter samt togforbindelse med Oslo.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Grunnmuren er pusset over terrengnivå. Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Undertaksplater. Luftespalter i raft.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre.

Veranda mot sør-vest:
Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Markise. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. Trapp i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak preget av:
Belegg. Teppe. Betong. Tregulv.

Veggflater er i hovedsak preget av:
Panel. Tapet. Plater.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater. Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Elementpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Deler av gulvet er oppforet. Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.

Trapp i trekonstruksjon.
Profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant. Speil med tilhørende belysning. Badekar. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Ventil plassert i himling. Varme i gulv. Sluk i plast.

Bad underetasje:

Fliser på gulv og vegg. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjdører. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Varme i gulv. Sluk i plast.

Vaskerom:

Betonggulv. Malte plater på vegg. Panel i himling. Utslagsvask. Opplegg til vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Ventil plassert i himling. Varme i gulv. Sluk i plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til frittstående: Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Metall.
Synlige innvendige avløpsrør i: 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 suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

Luft/luft- varmepumpe.
Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i vaskerom.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Varmepumpe. Panelovner. Varme i gulv.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Begge bad og vaskerom.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur i betong, sannsynligvis. Støpt gulv på grunn.

Eiet tomt på 1268,4 m². Snødekt terreng. Lyd fra inntilliggende vei må påregnes. Dukkehus på eiendommen.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	155 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	155 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Megler innhentet tegninger fra kommunen.

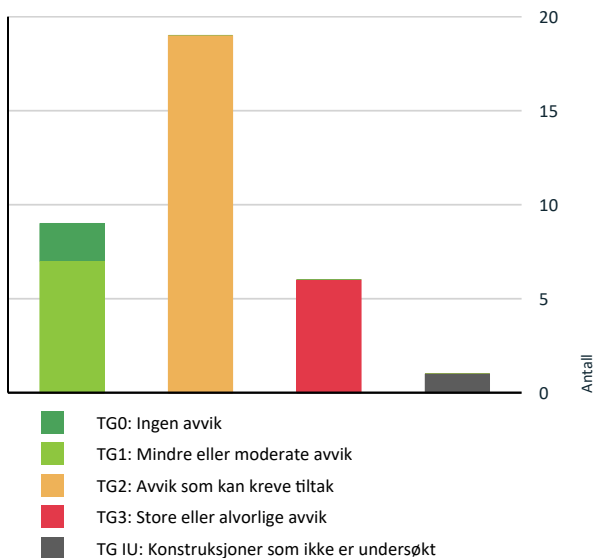
Deler av påtegnet bod i underetasje er medtatt som vaskerom.

Bygningen er påtegnet med valmtak, bygningen har saltak.

Det er registrert avvik på fasader og bruksendringer sammenliknet med byggegodkjente tegninger. Dette kan innebære brudd på byggt tekniske forskrifter og regelverk, med mulig risiko for pålegg og gebyrer, men det er usikkert om avvikene faktisk vil få slike konsekvenser. Kjøper/eier anbefales å avklare forholdet nærmere med kommunen og eventuelt innhente fagkyndig vurdering for å få vurdert behov for søknad eller andre tiltak.

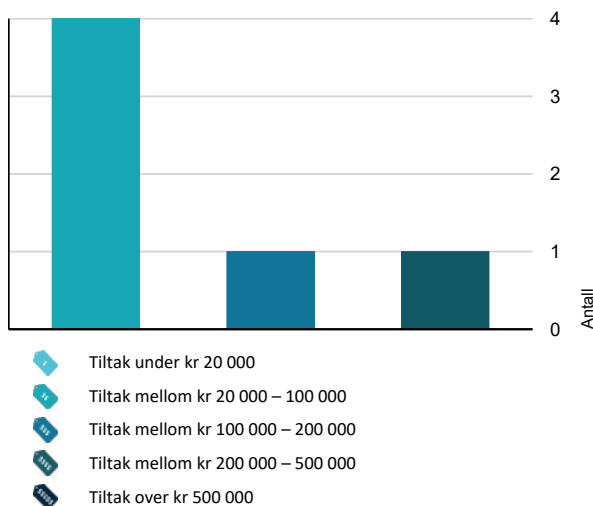
Sammendrag av boligens tilstand

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har ikke førstehåndskunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunne supplere eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å gjøre en ekstra grundig besiktigelse av objektet, med bistand fra en teknisk fagkyndig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1989

Kommentar

Opplyst av selger.

Anvendelse

Standard

Normal til eldre standard og planløsning.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent anlegg.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser på bygningsdeler som var snødekt under befaringstidspunktet.
Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser på bygningsdeler som var snødekt under befaringstidspunktet.
Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak. Kjøper/eier må vurdere om de ønsker å bruke bygningen på en annen måte enn det regelverket, vedlikeholdet og utbedringer legger opp til. Dette kan inkludere valget om å utbedre alle eller noen avvik, samt nøye overvåke for tegn på skader og lignende.

Tilbygg / modernisering

2015	Utført av firma.	Ny varmtvannsbereder.
2016	Utført av firma.	Ny innmat sikringsskap. Nytt overspenningsvern i 2014.
2019	Utført av firma.	Malt boligen utvendig. Lagt beslag oppå verandarekkverk.
2020	Utført av firma.	Pusset opp bad underetasje, ny membran, fliser, innredning og sluk.
2021	Utført av firma.	Ny vask på bad 1. etasje.
2024	Utført av firma.	Ny varmepumpe.

(Opplysningene over er gitt av selger)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er snødekt.

Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet, i tillegg er taktekking snødekt. Dette innebærer at taktekking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av taktekking når tak er snøfritt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsrapport

Utett undertak ved gjennomføring. Taktekkingen er gammel med en forventet kort gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstanden er vurdert ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Alderen i seg selv et symptom på svikt, vurderingen tar også hensyn til den generelle levetiden til sløyfer, lekter, vindskier og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taktekking og undertak når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke var synlige ved befaringen.

ⓘ TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Snødekte takrenner og beslag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Frostspreng på takrennenedløp. Folie eller malingsflass ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er generelt behov for vedlikehold og utbedringer. Takrennenedløp og eventuelt takrenner bør utbedres ut for å hindre lekkasjer og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

ⓘ TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Grunnmuren er pusset over terrengnivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Deler av kledning bærer preg av slitasje. Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget. Spiker - eller skruerhoder på kledning har dyp forsenkning flere steder, anbefaler at dette tettes med egnet masse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etterisolering av ytterveggene er en av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør inkluderes som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Etterisolering kan utføres som en del av andre utbedringsarbeider på veggene, for eksempel utskifting av kledning og vinduer, eller som en del av innvendige rehabiliteringsarbeider. Manglende vedlikehold og lufting kan føre til redusert levetid og fuktskader på bygningsdelen. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da det kan være risiko for skjulte skader som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep. Behov for vedlikehold.



Avskalling og rissdannelser i puss.



Værslitt kledning enkelte steder.

ⓘ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Undertaksplater. Luftespalter i raft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra luke ved hjelp av lommelykt, det er ikke gangbart gulv. Spiker stikker gjennom undertaket flere steder. Synlig misfarging på undertak. Det er uklart om fuktmerkene skyldes tidligere eller nylig vanninntrengning. Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

Konsekvens/tiltak

Store deler av takkonstruksjonen er skjult, og det kan derfor foreligge feil eller mangler som ikke er avdekket i rapporten. Eldre takkonstruksjoner har normalt dårligere bæreevne enn nyere konstruksjoner, noe som kan medføre behov for hyppigere inspeksjoner og snømåking i vinterperioder for å redusere risiko for overbelastning og svikt. Det er også økt risiko for fukt- og kondensproblematikk i eldre takkonstruksjoner, uten at alle forhold nødvendigvis er avdekket ved denne undersøkelsen.

Mus i bygninger kan forårsake strukturelle skader på bygningsdeler, for eksempel gnaging på kabler/rør, isolasjon, tettesjikt etc. Mus kan i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker.

Jeg anbefaler nærmere undersøkelser av mulig fuktproblematikk, lufting og isolasjon i takkonstruksjonen, samt kontroll av konstruksjonens tilstand og bæreevne.



Utett undertak, enkelte fuktmerker rundt gjennomføringer. Fuktsøk viste normale verdier.



Misfarging og fuktmerker på undertak ved raft.



Fuktmerker rundt ventil bad 1. etasje. Fuktsøk viste normale verdier.

Selgers opplysning:

Det var en tidligere vannskade der litt etter byggeår. Årsaken er utbedret.



Fuktmerker i himling rundt pipe. Fuktsøk viste normale verdier.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Værslitte karmen. Kondensmerker/fuktmerker på enkelte vinduer. Alder på vinduer tilsier at det er sannsynlig at punktering av isolerglass kan forekomme selv om det ikke ble avdekket på befaringen, dette kan være vanskelig å oppdage grunnet temperatur og lysforhold. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikeholdshyppigheten. Behov for vedlikehold og utbedringer. Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen samt fuktskader på vinduer.



Værslitte vinduer.



Sprukket vindu vaskerom.



Utett mellom puss og vinduskarmen underetasje, dette øker risikoen for fuktinntregning i konstruksjonen.

Dører

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av karmen og sprekker i treverket for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader.

Tilstandsrapport



Værslitt verandadør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sør-vest:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Markise. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. Trapp i trekonstruksjon. Snødekte overflater.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med HMS i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel konstruksjon som krever jevne vedlikeholdsintervaller og ettersyn. Eldre utkraget bjelkelag for balkong/veranda er utsatt for fuktskader, bjelkelaget er innkledd og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av konstruksjonen når den er snøfri. Behov for vedlikehold og utbedring.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av:

Belegg. Teppe. Betong. Tregulv.

Veggflater er i hovedsak preget av:

Panel. Tapet. Plater.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Himlingsplater. Panel.

Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skader/merker på overflater. Gjenstående arbeid i bod underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjenstående arbeid må ferdigstilles for å lukke avviket. Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

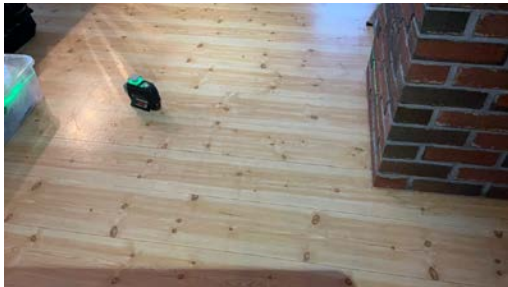
Tilstandsrapport

Avviket ble registrert i stue/kjøkken, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå. Årsakene til avviket bør undersøkes nærmere for å fastslå om det er behov for utbedring. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bokomfort, utfordringer med innredning, samt risiko for videre setninger eller skader på konstruksjonen over tid.



Totalt helningsavvik på ca. 17 mm registrert i stue/kjøkken.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Pipe er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Store deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Anmerkning/avvik fra brannforebyggende tilsyn: Innvendig topphvelv i ildsted er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder. Avviket kan påvirke brann sikkerheten i bygningen. Ildsted bør skiftes.



Sprekker i ildfast stein inni ildstedet.



Sprukne fliser rundt ildstedet.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Deler av gulvet er oppført. Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier. Fuktskjolder registrert. Det må påregnes fuktopptrekk via gulv og/eller fundamenter på eldre konstruksjoner mot terreng selv om fuktsikringen utbedres. Konstruksjonen har ikke blitt åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales. Gulv under terreng er oppført, dette anses som en risikokonstruksjon fordi konstruksjonen erfaringsvis har høy skadefrekvens. Innvendige påførede vegger under terreng anses som en risikokonstruksjon fordi konstruksjonen erfaringsvis har høy skadefrekvens. Hulltaking er ikke foretatt da det på annen måte er påvist sannsynlighet for fuktskade. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "drenering", "overflater" og "grunnmur og fundamenter" i rapporten. Isopor er ikke tildekket med tanke på brann.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Konstruksjonen har ikke blitt åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales. Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader. Generelt behov for vedlikehold og utbedringer. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for ytterligere fuktskader, råte, muggsopp og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktkerker flere steder. Fuktsøk viste forhøyde verdier.



Fuktskader flere steder. Forholdet gis tilstandsgrad 3.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med HMS i rapporten.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant. Speil med tilhørende belysning. Badekar. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Ventil plassert i himling. Varme i gulv. Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut i fra dagens krav i tillegg til våtrommets byggeår. Det er blant annet avvik på ventilasjon, fall og membran. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Membran har begrenset restlevetid, fritt vann på gulv/vegg frarådes. Fritt vann direkte på gulv/vegg øker belastning på konstruksjon. Underliggende membran kan ikke kontrolleres grunnet flislagte overflater, tilstanden er derfor vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver. Dette kan for eksempel innebære installasjon av et tett dusjkabinett og nøye overvåking av eventuelle tegn på fuktskader. Våtrommet er vurdert ut fra det historiske bruksmønsteret i boligen. Endringer i bruksmønsteret vil også endre forutsetningene for konstruksjonene. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og forbedringer. Kostnadsestimat er vurdert ut fra full renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av bad.



Kontroll av sluk.



Spruukket flis. Sprekker i fuge i overgang gulv/vegg.



Sprukne gulvfliser.

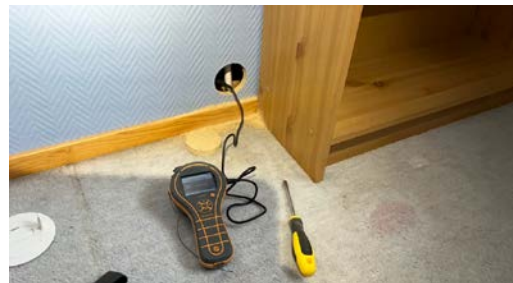
1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, det ble ikke påvist unormale forhold i området rundt der hulltaking ble utført. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke gis garanti for at det ikke er avvik andre steder i konstruksjonen.



Enkle fuktsøk viste normale verdier.



Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg mot badekar. Fuktmåling viste tørre verdier.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Betonggulv. Malte plater på vegg. Panel i himling. Utslagsvask. Opplegg til vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Ventil plassert i himling. Varme i gulv. Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

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

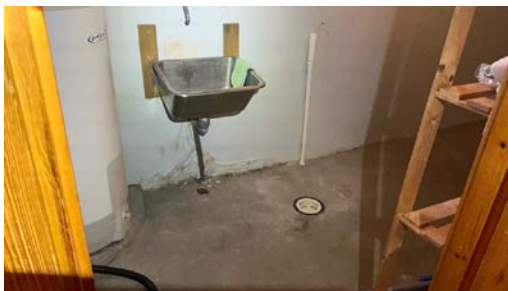
Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut i fra dagens krav i tillegg til våtrommets byggeår. Det er blant annet avvik på ventilasjon, fall og membran. Våtrommet har ikke membran.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet er vurdert ut fra det historiske bruksmønsteret i boligen. Endringer i bruksmønsteret vil også endre forutsetningene for konstruksjonene. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og forbedringer. Kostnadsestimat er vurdert ut fra full renovering av våtrommet. Vurderingen må sees i sammenheng med "rom under terreng" og "drenering" i rapporten.

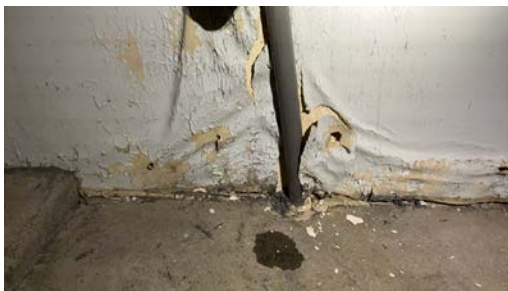
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde av vaskerom.



Kontroll av sluk. Det er ikke membran på våtrommet.



Større skader på vegg. Dette må sannsynligvis sees i sammenheng med drenering i rapporten. Lekkasje fra utslagsvask.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det på annen måte er påvist sannsynlighet for fuktskade. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Viser til øvrige punkter angående våtrommet i rapporten, samt rom under terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales. Kostnadsestimat må sees i sammenheng med ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjdører. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Varme i gulv. Sluk i plast.



Oversiktsbilde av bad.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

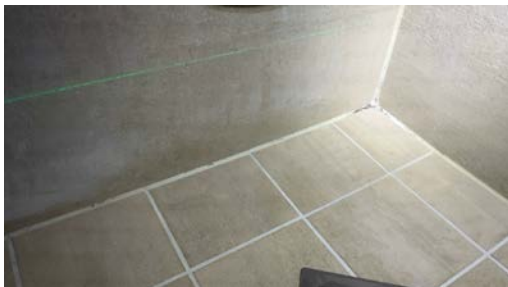
- Det er avvik:

Misfarging/svertesopp på mykfuger i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mykfugene i dusjen bør rengjøres og eventuelt skiftes ut for å hindre videre vekst av sopp og misfarging.



Misfarging/svertesopp på mykfuger i dusj.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fritt vann direkte på gulv/vegg øker belastning på konstruksjon. Underliggende membran kan ikke kontrolleres grunnet flislagte overflater, tilstanden er derfor vanskelig å si noe om. Hullrom bak slukmansjett. Dette kan øke risikoen for at denne kan skades. Det foreligger ingen godkjent dokumentasjon som bekrefter utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feilmontering og manglende dokumentasjon kan føre til redusert brukstid og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Innhent dokumentasjon om mulig.



Kontroll av sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, det ble ikke påvist unormale forhold i området rundt der hulltaking ble utført. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke gis garanti for at det ikke er avvik andre steder i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Enkle fuktsøk viste normale verdier.



Hulltaking er utført i tilstøtende vegg mot dusj. Fuktmåling viste tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående: Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjikt/fuge i overgang benkeplate og vegg mangler. Komfyrvakt anbefales montert. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier. Enkelte skader/merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak. Det bør etableres tettesjikt eller fuge i overgangen mellom benkeplate og vegg for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade.



Oversiktsbilde av kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.

Tilstandsrapport

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

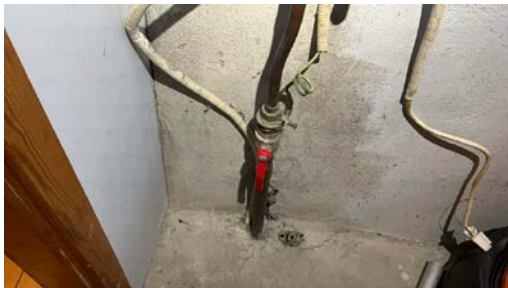
Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre rørinstallasjoner er normalt ikke lagt vannskadesikkert sammenlignet med installasjoner utført etter dagens krav. Eldre installasjoner har økt risiko for lekkasjer, og lekkasjer kan medføre omfattende fuktskader. Hyppigere inspeksjoner anbefales for eldre røranlegg.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.



Stoppekran i vaskerom.



Vannfordelere i vaskerom.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

! TG 1 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 suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft- varmepumpe.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i vaskerom.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Varmepumpe. Panelovner. Varme i gulv.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Begge bad og vaskerom.

Se også boligens energiattest.

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.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988 Deler av anlegget er oppgradert/utskiftet i årenes løp.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. 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?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Deler av det elektriske anlegget er gammelt og har kort gjenværende brukstid.

Det er påvist fysiske avvik. Forholdene er ikke i samsvar med gjeldende krav, og kan medføre redusert elsikkerhet. Dette kan blant annet øke risikoen for elektrisk støt, varmgang og brann, samt medføre behov for kontroll og utbedring utført av autorisert elektroinstallatør.



Sprukket stikkontakt på kjøkken.



Sikringsskap plassert i bod.



Løse ledninger registrert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på at denne er sviktende, tiltak anbefales. Flere vegger er kledd inn i kjeller eller underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyde fuktverdier mot grunnen registrert, se også "rom under terreng" i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at selv om utbedring eller etablering av fuktsikring ikke nødvendigvis gjør at fuktproblematikk forsvinner, siden det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Manglende avslutningslist på grunnmursplast over terreng, dette må monteres for å unngå vanninntrenging på innsiden av plasten. 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. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "rom under terreng" og "terrengforhold" i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres tiltak for å forbedre fuktsikringen og dreneringen rundt bygningen, herunder vurdering av utskifting eller oppgradering av eksisterende drenering, samt montering av avslutningslist på grunnmursplast over terreng for å hindre vanninntrenging.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering er økt risiko for fuktinntrenging og ytterligere skader. Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong, sannsynligvis. Støpt gulv på grunn.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

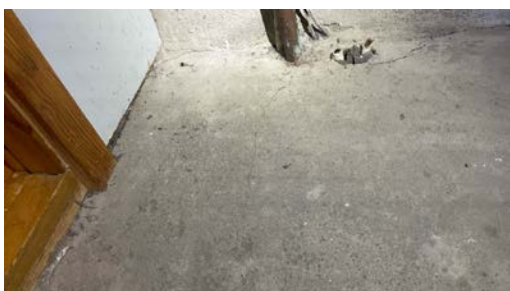
- Det er avvik:

Riss og sprekker i betonggulv. Riss og sprekker av en slik karakter er normalt på bygninger fra denne perioden. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "rom under terreng" i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss og sprekker bør overvåkes for å avdekke eventuell forverring, da dette kan medføre økt risiko for fuktskader eller ytterligere svekkelse av konstruksjonen over tid. Skjulte konstruksjoner gir økt usikkerhet og risiko for skjulte feil.



Sprekker og riss i betonggulv.

TG 3 Terrengforhold

Eietomt på 1268,4 m². Snødekt terreng. Lyd fra inntilliggende vei må påregnes. Dukkehus på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforsklad 514.221). Det er stedvis registrert fall på terreng mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader. Det bør etableres tilstrekkelig fall eller ledegrøft vekk fra bygningen. Terrengforholdet fører til mer fuktbelastning mot bygget og øker sannsynligheten for fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sannsynligvis fall mot grunnmur på inntilliggende terreng. Mye snø begrenser inspeksjonen. Dette anbefales undersøkt når snø er borte.



Noe vann stående inn mot grunnmur mot sør.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Jeg har ikke fått opplysninger om utskiftninger eller andre arbeider på utvendige vann- og avløpsledninger. Tilstandsgraden blir derfor satt ut fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre stikkledninger kan ha økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsstans, noe som kan medføre reparasjoner og skader på eiendommen/bygninger. Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. .

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.



Eiendommen har moderat og usikker aktsomhetsgrad med tanke på radon ifølge <https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon>.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

155 m²/155 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, 3 Bod, Entré, Gang, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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 3 600 000

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

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert ut fra eiendommens salgsverdi og er forutsatt et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter gjennom en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er skjønnsmessig satt av takstingeniørens overblikk av momentene i denne rapporten og eiendommens beliggenhet i dagens marked.

Arealet av boligen og tomten er ikke alene grunnlag for eiendommens markedsverdi, men må sees i sammenheng med beliggenhet, standard, vedlikeholdsbehov, sammenliknbare salg av naboeiendommer, heftelser, eierform etc.

I denne rapporten er teknisk verdi beregnet i programmet Byggekost.no og eiendomsverdi.no er brukt som hjelpemiddel for beregning av markedsverdien.

I årlige kostnader under i rapporten, vil det i tillegg påløpe kostnader som strøm, fyring, nett/TV, drift, innboforsikring, vedlikeholdskostnader etc.

Sum årlige kostnader vil variere, og oppstillingen er kun ett estimat.

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Engelstadvegen 16 ,2822 BYBRUA 90 m² 1968	2 sov	02-11-2023	2 200 000	2 100 000			2 100 000	23 333
2	Nysetvegen 4 ,2822 BYBRUA 130 m² 1964	3 sov	11-04-2023	2 990 000	2 820 000			2 820 000	21 692
3	Engelstadvegen 19 ,2822 BYBRUA 152 m² 1983	3 sov	05-07-2022	2 990 000	3 000 000			3 000 000	19 737
4	Engelstadvegen 14 ,2822 BYBRUA 126 m² 1955	3 sov	20-05-2021	2 500 000	2 470 000			2 470 000	19 603
5	Engelstadvegen 12 ,2822 BYBRUA 141 m² 1984	3 sov	28-09-2021	2 750 000	2 750 000			2 750 000	19 504
6	Odenesvegen 449 ,2822 BYBRUA 224 m² 1960	4 sov	03-12-2025	3 350 000	3 200 000			3 200 000	14 286
7	Ringvoldvegen 25 ,2822 BYBRUA 155 m² 1961	4 sov	21-12-2025	2 800 000	2 500 000			2 500 000	11 848

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring. Estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ . Du bør bruke linken for å se på forutsetningene for tallene.	Kr.	10 613
Offentlige avgifter og ev. eiendomsskatt. Fakturert i 2024.	Kr.	21 852
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

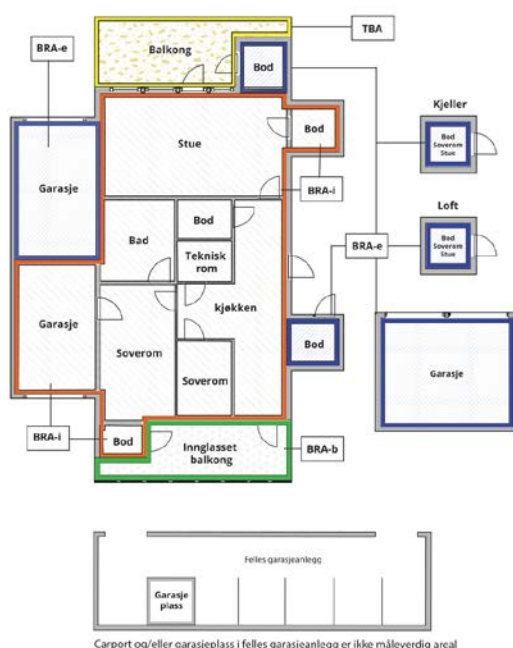
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	80			80	35
Underetasje	75			75	
SUM	155				35
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Underetasje	Bod, entré, gang, soverom, bod 2, vaskerom, bod 3, bad		

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,39 m.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,39 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Grunnet snødekt tomt og snødekte konstruksjoner er det vanskelig å fastslå hva som skal medtas som åpent areal eller hvor store konstruksjonene er. Jeg anbefaler å undersøke dette ytterligere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Megler innhentet tegninger fra kommunen.

Deler av påtegnet bod i underetasje er medtatt som vaskerom.

Bygningen er påtegnet med valmtak, bygningen har saltak.

Det er registrert avvik på fasader og bruksendringer sammenliknet med byggegodkjente tegninger. Dette kan innebære brudd på byggetekniske forskrifter og regelverk, med mulig risiko for pålegg og gebyrer, men det er usikkert om avvikene faktisk vil få slike konsekvenser. Kjøper/eier anbefales å avklare forholdet nærmere med kommunen og eventuelt innhente fagkyndig vurdering for å få vurdert behov for søknad eller andre tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For mer opplysninger, se under "tilbygg / modernisering" i rapporten.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Thomas Sirirud	Takstingeniør
	Stine Mari Jakobsen	Datter av eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	14	130		0	1268.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Engelstadvegen 1

Hjemmelshaver

Jakobsen Jomar

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er via privat vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting. Innkjøring til eiendommen er via privat vei, rett etter avkjøring fra offentlig vei.

Regulering

Viflatområdet

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Følgende heftelser er innhentet fra ubekreftet grunnbok:

1986/6546-1/19 URÅDIGHET

25.07.1986 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Kan ikke overdras uten samtykke fra formannskapet

Gjelder ikke ved overdragelse til familie

1986/6546-2/19 FORKJØPSRETT

25.07.1986 Rettighetshaver: GJØVIK KOMMUNE

Ved salg til andre enn nærmeste familie

Dette er ikke gjennomgått av undertegnede, og kan ha påvirkning på denne rapporten.

Kommuneplan

Gul sone iht. T-1442

Kommuneplanens arealdel 2020-2032

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.01.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	26.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.01.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på håndverkstjenester			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.	12.08.2020	Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	05.11.1986		Gjennomgått		Nei
Innflyttingstillatelse	23.06.1989		Fremvist		Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten		E-post er sendt kunde før befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	26.01.2026		Innhentet		Nei
Selger/kunde/revirent	21.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Stine Mari Jakobsen

Boligen

Engelstadvegen 1

2822 Bybrua

3407-14/130/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1988
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Gammel fuktskade ved luftekanal i tak på bad 1. etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

Firmanavn: Byggmester Knut Amundsen

Beskrivelse av arbeidet: .

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Gjøvik bygg og eiendomsservice med flere

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i underetasje. Har kvitteringer arbeidene.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Gk Rør

Beskrivelse av arbeidet: Rep av badekar og wc bad oppe. Har kvitteringer

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Knut Malmberg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny kran og servant bad oppe. Har kvitteringer

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Knut Malmberg

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmtvannsbereder med el-arbeider. Har kvitteringer på arbeidet

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

På badet nede ble det lagt ny membran på vegger og gulv. Har kvittering og tilbud på jobben som beskriver det som er gjort på badet.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja



4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Star Maleservice

Beskrivelse av arbeidet: Utvendig maling, samt skifte av vindski og blikkenslagerarbeid, samt maling og puss av mur. Har kvitteringer

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Det er fuktskade på veggplate mot mur på vaskerom, men vet ikke om dette kommer fra fukt på innsiden eller om det kommer utenfra.

Det har vært også vært litt vanninntrengning i uinnredet kjellerrom pga taknedløp, men ved å forlenge nedløpet ut fra vegg ble dette problemet borte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

Beskrivelse av arbeidet: Forlenget nedløp og flyttet vekk fra vegg.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Det står skrevet i takstrapporten fra 1995, at det er utbedret en vannskade på bad oppe, ved ventilasjonskanal.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Tilsyn av fyringsanlegg 12/1-26. Ildsted er defekt. Ildstedet anbefales å erstattes med nytt. Har tilsynsrapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: GS Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet overspenningsvern og ny kurs oppvaskmaskin. Har kvitteringer

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: GS Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Diverse el-arbeider, eksempelvis nye stikkontakter. Har dokumentasjon

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Raufoss Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Ny innmat sikringsskap. Har kvitteringer

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Takstrappen fra 1995

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Engelstadvegen 1, 2822 BYBRUA

Dato for energimerking

26.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-250406

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

7495323

Gårdsnummer

14

Bruksnummer

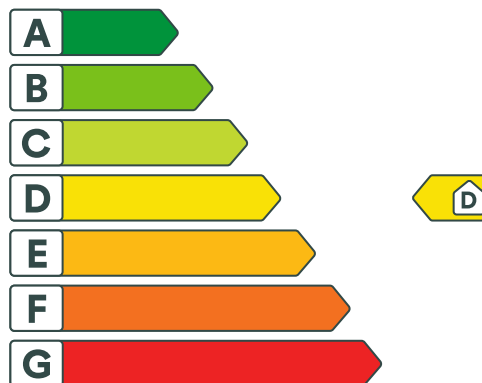
130

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1988

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

155,0 m²

Oppvarmet bruksareal

155,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

177,02 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

203,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år

31 592 kWh



Engelstadvegen 1, 2822 BYBRUA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Engelstadvegen 1, 2822 BYBRUA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstans (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstans og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.



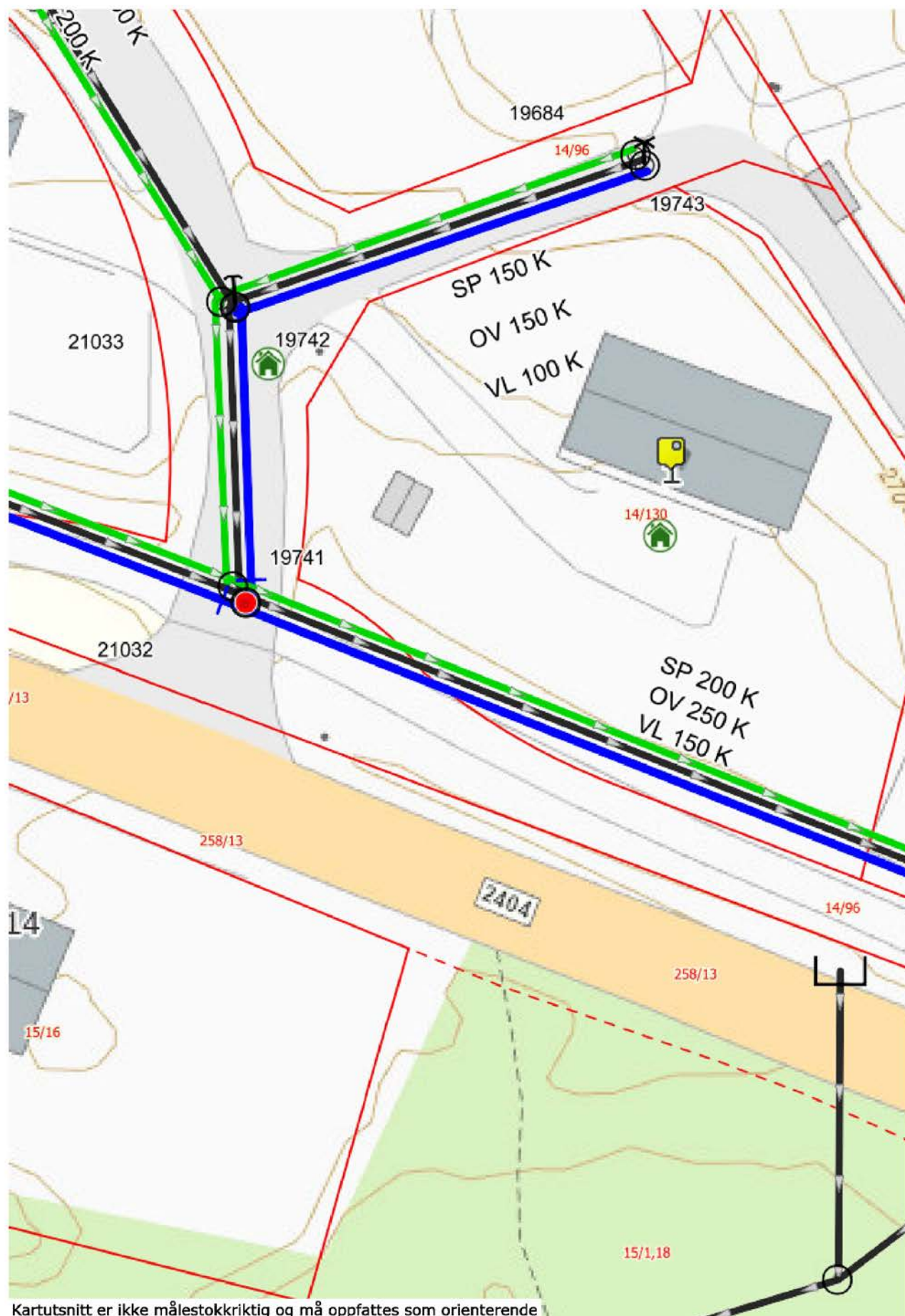
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

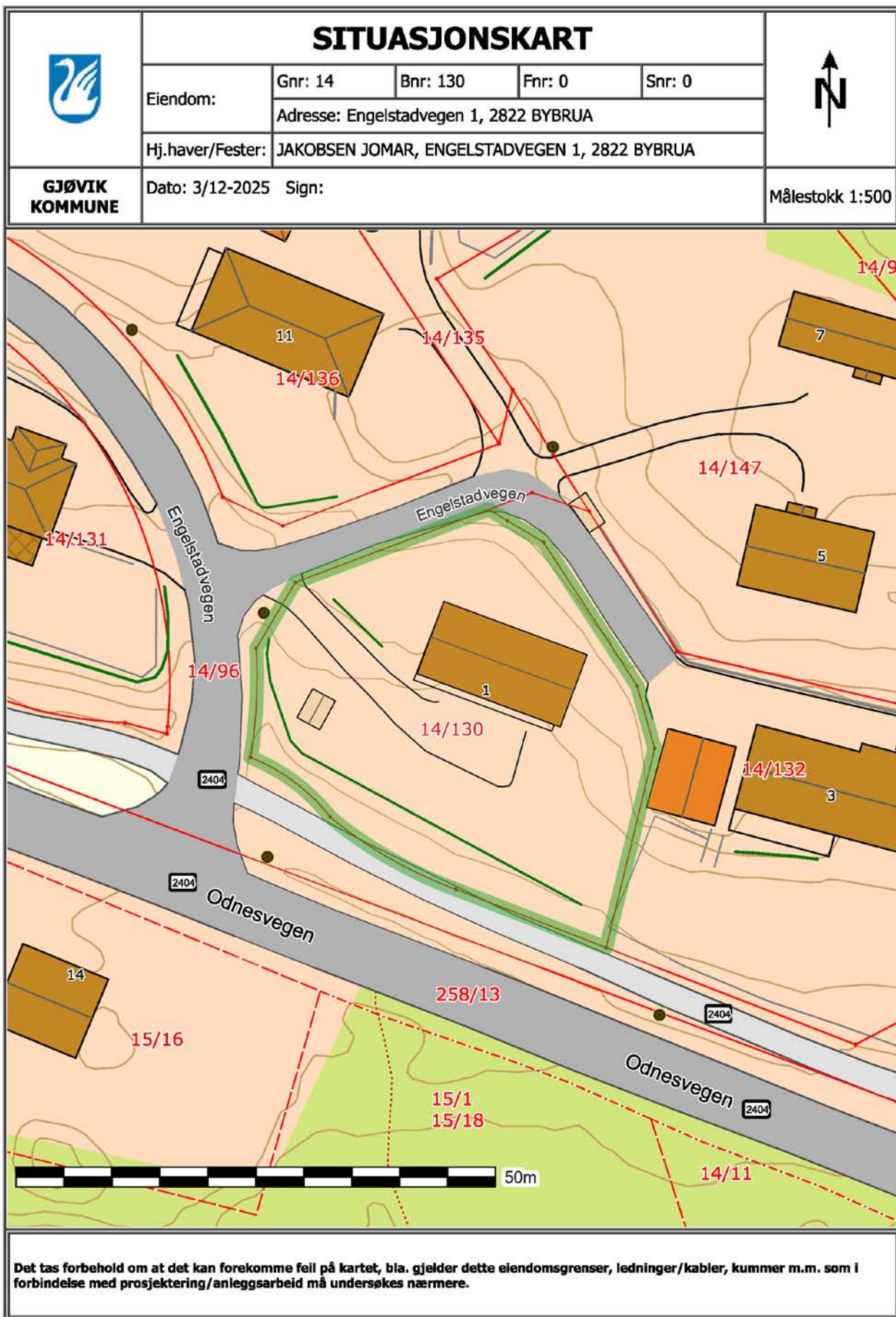
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

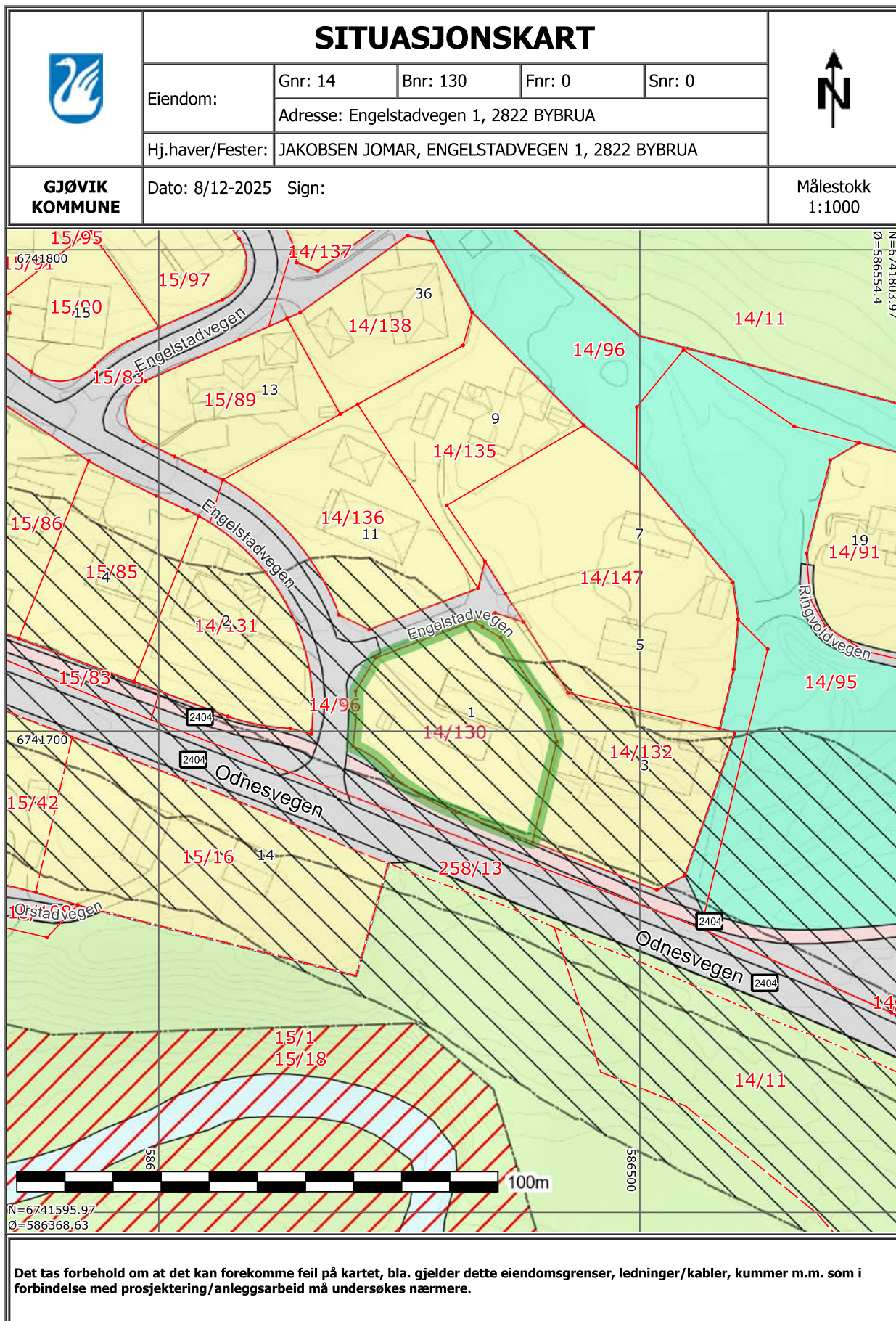
<https://www.enova.no>

<https://www.enova.no/energimerking>



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende







GJØVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

KpBestemmelseOmråde

Flomfare

Rød sone iht T-1442

Gul sone iht T-1442

Boligbebyggelse - Nåværende

Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende

Veg - Nåværende

Hovednett for sykkel - Nåværende

Blå/grønnstruktur - Nåværende

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Nabolagsprofil

Engelstadvegen 1 - Nabolaget Bybrua - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nyset	3 min	🚶
Linje B44, 110, 420, 426, 484, 485	0.3 km	
Gjøvik stasjon	11 min	🚗
Linje R30, R30x	6.8 km	
Oslo Gardermoen	1 t 29 min	🚗

Skoler

Grande skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
181 elever, 13 klasser	1.5 km	
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚗
352 elever, 28 klasser	3.9 km	
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min	🚗
314 elever, 24 klasser	7.2 km	
Gjøvik videregående skole	9 min	🚗
1050 elever	6.7 km	
Raufoss videregående skole	17 min	🚗
450 elever	15.3 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

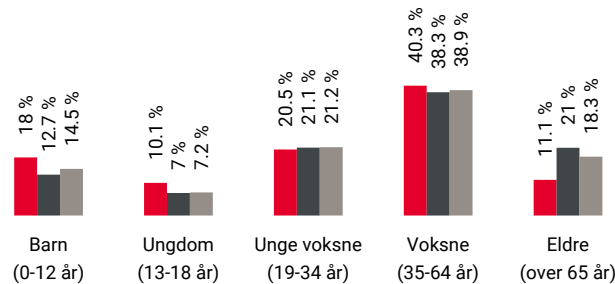
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bybrua	848	346
Gjøvik kommune	30 267	16 073
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bybrua Fus barnehage (0-5 år)	5 min	🚶
55 barn	0.5 km	
Marka barnehage (0-5 år)	4 min	🚗
46 barn	2.8 km	
Huskestua barnehage (1-5 år)	5 min	🚗
50 barn	3.6 km	

Dagligvare

Coop Extra Hunndalen	5 min	🚗
PostNord	3.7 km	
Kiwi Hunndalen	5 min	🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



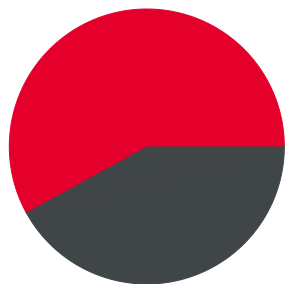
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

Grande skole	19 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.4 km	
Varde ballbane	3 min	🚗
Fotball	2.6 km	
MOVA Gjøvik sentrum	9 min	🚗
Basic Gym	9 min	🚗

Boligmasse



■ 58% enebolig
■ 42% annet

Varer/Tjenester



CC Gjøvik

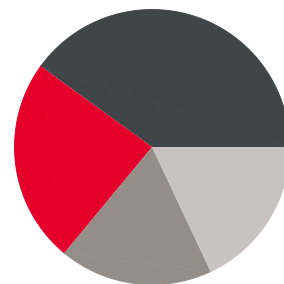
11 min 🚗



Hunddalen Apotek

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



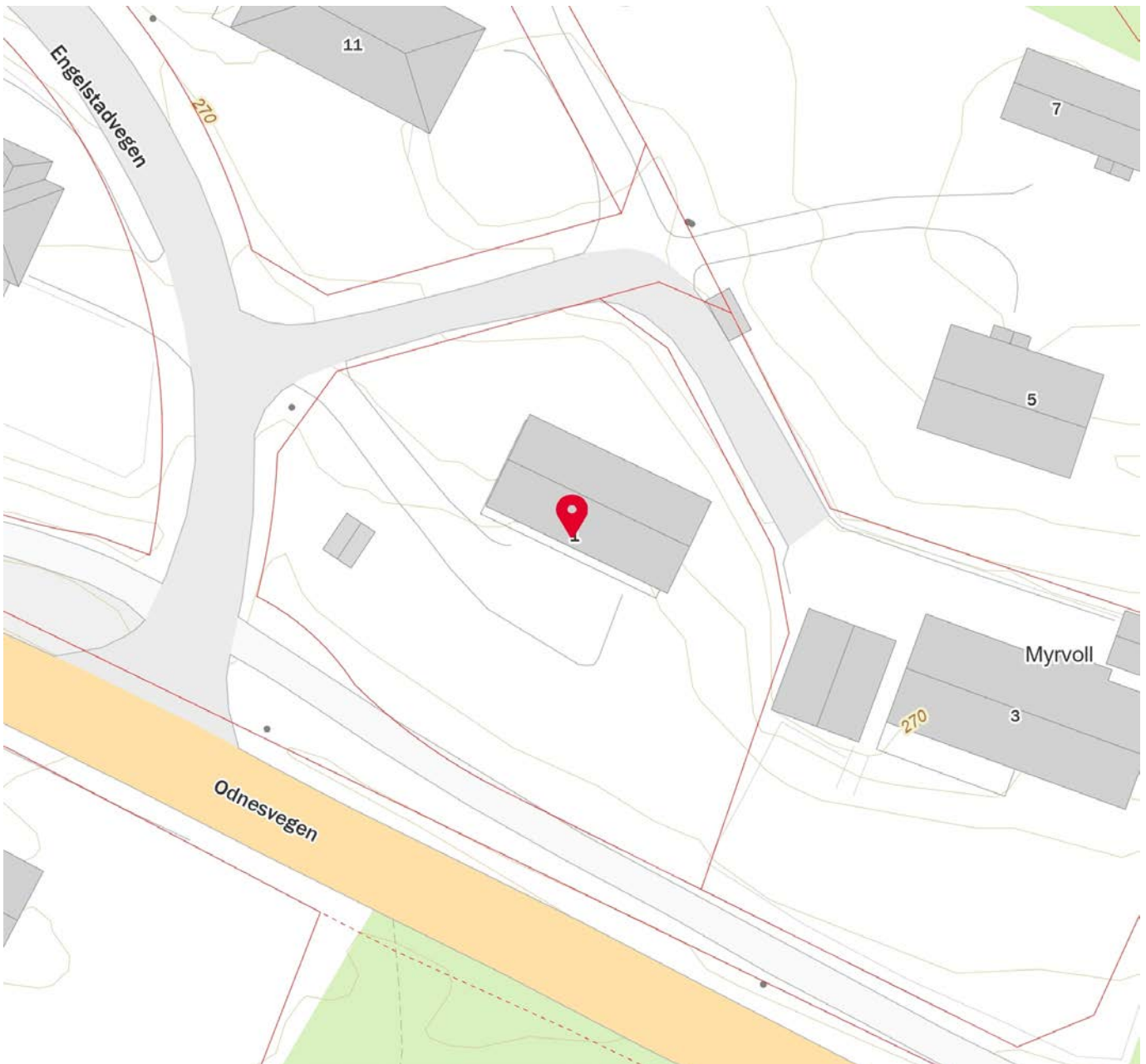
0%

46%

■ Bybrua
■ Gjøvik kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Engelstadvegen 1
2822 BYBRUA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Mette Skar

Telefon: 980 15 622
E-post: anne.mette.skar@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre