

An aerial photograph of a traditional Norwegian wooden house (tømmerhus) with a steep gabled roof and a smaller attached section. The house is surrounded by a dense forest of bare trees, suggesting a winter or late autumn setting. In the background, a small town is visible on a hillside under a clear blue sky. The house has a dark roof, light-colored wooden siding, and several windows. A small balcony or veranda is visible on the left side of the main house.

aktiv.

Nygardsbakken 7, 2827 HUNNDALEN

**Lun og koselig enebolig i
Hunndalen - smakfullt kjøkken -
flott veranda - garasje - anneks/
uthus - sentrumsnært.**



Daglig Leder/ Partner/ Megler

Henriette Stray Fischer

Mobil 980 19 951

E-post henriette.fischer@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Per Ivar Myhre

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1927
BRA-i/BRA Total 184/252 kvm
Tomtstr.: 821.9 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 32
Oppdragsnr.: 1209250205

Ditt nye hjem?

Innbydende og innholdsrik enebolig i Hunndalen.
Kort veg til dagligvare, diverse forretninger, skoler og idrettsplass.

Stort og smakfullt kjøkken med fin plass til spisebord.
Kjøkkenet har godt med skap og benkeplass.
Stilig barkrakkelsning ved kjøkkenbenken.

Med åpen løsning videre mot stue får man en luftig og god romfølelse.
Store vindusflater gir godt med dagslys inn.
Peiskos gir lun og god varme.
Utgang til veranda hvor man kan nyte solrike dager.

Romslig bad i 1. etasje med både badekar og dusj.
Praktisk med separat vaskerom.

I 2. etasje finner man 2 soverom, 1. disponibelt rom og separat toalettrom.

Godt med bodplass og oppbevaringsmuligheter i kjeller.

Garasje og anneks/ uthus på eiendommen.

Tomt med plen og beplantning. Inngjerdet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	58
Egenerklæring	99
Energiattest	104
Nabolagsprofil	105
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 184 m²

BRA - e: 68 m²

BRA totalt: 252 m²

TBA: 31 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 25 m² Disp. rom, bod, matkjeller, kjølerom, gang.

1. etasje

BRA-i: 98 m² Bad, stue/kjøkken, vaskerom, stue, entré, gang.

2. etasje

BRA-i: 61 m² Soverom 1, soverom 2, disp. rom, toalettrom, gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m² Garasje.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 m² Bod, bod 2.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde i etasjen er varierende: i stue er det registrert 239 cm. 2. etg målt opptil 235 cm. Kjeller har ca 24 kvm med lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

821.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og skrånet, noe terrassert.

Terrenget består i hovedsak av opparbeidede plen- og gårdsarealer med helning bort fra bygningen i enkelte retninger.

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

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

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

Eiendommen ble etablert: 17.10.1927.

Bruksnavn: BERGLI.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Nygardsbakken i Hunndalen.

Det er gangavstand til Blomhaug skole og Vardal ungdomsskole.

Gode bussforbindelser mot både Gjøvik sentrum og Raufoss.

Fra eiendommen er det kort avstand til Hunndalen næringsområde med tilbud av handel og servicetjenester.

Kort veg til sentrumsfasiliteter i Gjøvik.

Gjøvik sentrum kan by på diverse butikker i gågate, kjøpesenteret CC med utallige tilbud, rolige kafèer og smakfulle restauranter, bank, togstasjon og postkontor.

I tillegg finner man bakeri, vinmonopol, apotek, frisør og treningssenter.

Ønsker man en rolig kveld på byen kan Gjøvik by på en koselig film på kino eller en kveld på bowling.

Den mer sosiale finner bra med uteliv og utesteder i helgene.

Store markaområder og fine friluftsmuligheter i nærområdet.

Kort avstand til blant annet Fastland friluftsbad, tennishall, Hovde alpinbakke, Vardal stadion, Fjellhallen og Røverdalen.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er boligbebyggelse og noe næring i området rundt.

Bygningssakkyndig

Hans Christian Gjestvang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført ca 1927, og påbygget i 1986/87.

Taket er tekket med betongtakstein fra 1986.

Takrenner, nedløp og beslag viser normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk, som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Utvendig er det stående trekledning.

Adkomst til loft skjer via luke. Det er etablert luftespalter/ventiler ved raft som sikrer ventilasjon av kaldtloftet.

Konstruksjonene er fra byggeåret og dermed ca. 100 år gamle, noe som innebærer at over halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Limtredrager montert ifm påbygg.

Boligen har trevinduer med 2-lags energiglass fra 1986.

Ytterdør og terrassedør er malte tredører med 2-lags isolerglassfelt.

Terrassen har adkomst fra stue og er oppført med bærekonstruksjoner, gulvflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Fundamenteringen er også utført i tre.

Trapp i treverk oppført i forbindelse med terrasse.

Trappen består av brede trinn med god adkomst fra hageplan, og er malt/beiset.

Byggegrunn er nedgravd, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne rapporten.

Grunnforholdene er derfor ikke kjent.

Grunnmur er utført i støpt betong. Påbygget har grunnmur fra 1986 og opprinnelig del forutsettes å være fra byggeår 1927.

Konstruksjonen vurderes som solid og vanlig for byggeåret.

Dreneringen forutsettes utført i henhold til byggeskikk og praksis som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Det er registrert grunnmursplast (knotteplast) som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder langs grunnmur.

Dette gjelder påbygget fra 1986, hoveddel fra 1927 forutsettes å ha eldre drenering.

Det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle utskiftninger eller vedlikehold av dreneringssystemet.

Støttemur utført med støpt betong mellom garasje og hage/terreng.

Det er registrert tydelig skjevhet i forstøtningsmuren.

Iht. tilstandsrapport datert 26.11.2025 av Hans Christian Gjestvang.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 2: Badet er etablert i 1986. Noe overflateoppgradering etter at badet er ferdig.

Pkt. 2.2: Tilbygg og totalrehabilitering 1986.

Pkt. 4: Arbeider utført i 1986. Deler av vannledning utenfor tomt, nabotomt byttet i ca. 2010 (forsikringssak). Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Pkt. 6: Lekkasje i gradrenne mot nytt tilbygg. Forsikringssak som ble utbedret (ca. 2015).

Pkt. 8: Noe setninger i overgang mellom gammelt bygg og tilbygg. Noe avflassing på gammel mur, som kan skyldes setninger. Ikke av betydning.

Pkt. 9: Det har vært noe mus.

Pkt. 11: Noen mindre justeringer / oppgraderinger er gjort fra boligen ble totalrehabilitert i 1986. Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Pkt. 12: Lokalt eltilsyn har utført kontroll.

Pkt. 14: Oppussing og vedlikehold har i alle år blitt utført av nåværende eier. I forbindelse med tilbygg og totalrehabilitering i 1986 ble det brukt entreprenør.

Pkt. 16: Oppussing og vedlikehold har i alle år blitt utført av nåværende eier.

Innhold

Eneboligen inneholder:

2. etasje:

Soverom 1, soverom 2, disp. rom, toalettrom, gang.

1. etasje:

Bad, stue/kjøkken, vaskerom, stue, entré, gang.

Kjeller:

Disp. rom, bod, matkjeller, kjølerom, gang.

Garasje:

1 biloppstillingsplass.

Uthus:

Boder.

Standard

Velkommen til en innbydende og innholdsrik enebolig i Hunndalen!

Her bor du svært praktisk til, med kort vei til dagligvare, ulike forretninger, skoler og idrettsplass – et perfekt område for både hverdag og fritid.

Boligen kan skilte med et stort og smakfullt kjøkken, godt utstyrt med rikelig skap- og benkeplass.

Her er det god plass til et hyggelig spisebord, og en stilig barkrakkløsning ved kjøkkenbenken tilfører både funksjonalitet og særpreg.

Med åpen løsning mot stuen får man en luftig og behagelig romfølelse, og de store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lys.

I stuen kan man nyte varm og koselig peisfyring på kjølige dager, og herfra er det også utgang til en trivelig veranda hvor solrike dager kan nytes.

Boligens hovedetasje byr også på et romslig bad med både badekar og dusj, samt et separat og praktisk vaskerom.

I 2. etasje finner man to soverom, et disponibelt rom med fleksible bruksmuligheter, og et eget toalettrom – en svært praktisk løsning for en travel hverdag.

Kjelleren byr på gode boder og rikelige oppbevaringsmuligheter, perfekt for sesongutstyr og annet man ønsker å lagre.

På eiendommen finner man både garasje og anneks/uthus, som gir ekstra plass og funksjonalitet.

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning og inngjerding, noe som gjør den både trygg og lettstelt.

KJØKKEN:

Kjøkken med profilerte fronter. Laminerte benkeplater.
Stein mellom benk og overskap. Nedfelt oppvaskkum i sort kompositt med ettgreps
blandeblender.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Mikrobølgeovn.
Det er montert mekanisk avtrekk over kokesone.
Ingen synlig komfyrvakt.
Ingen synlig vannstoppersystem.

BAD/ VASKEROM:

Bad:

Flislagt gulv og vegger, panel i himling.
Gulvmontert toalett, dusjkabinett, badekar og innredning med 2 servanter.

Vaskerom:

Innredning. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask.

Separat toalettrom:

Rommet har belegget på gulv. Vegger og himling har trepanel.
Rommet er innredet med servant og gulvmontert toalett. Panelovn.

INNVEDIGE OVERFLATER:

Boligens innvendige overflater er hovedsakelig preget av følgende materialvalg:

Gulv: Parkett, heltre, fliser og teppe.

Vegger: Trepanel og fliser.

Himlinger: Trepanel.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Innvendige dører i malt profilert utførelse. Hovedsakelig formpresset materiale.

I kjeller/underetasje er støpt gulv på grunn.

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Nivåforskjeller i ulike rom i hver etasje.

Rom under terreng:

Gulv er utført i betong med flislagte overflater.

Veggene består av betong med påforede sponplater.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i trappeløp fra 2022.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2010.

El-anlegg med automatsikringer og 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.

Vaskemaskin og fryser på vaskerom inngår som utgangspunkt ikke i salget.

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

Bygningen fremstår som oppført etter vanlig byggeskikk på slutten av 1980-tallet, med konstruksjoner og materialvalg som var typiske for tiden.

Flere bygningsdeler har oppnådd høy alder og det må påregnes behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Skjulte feil og svekkelser utover rapportens opplysninger må også kunne påregnes ved åpning av konstruksjoner.

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

Tilbygg/ modernisering iht takstrapport:

1986 – Tilbygg og totalrehabilitering

Det ble gjennomført et omfattende tilbygg og en totalrehabilitering av boligen.

I denne forbindelse ble bad/våtrom etablert (overflaterehabilitert senere).

Arbeid på vann- og avløpsanlegg ble utført (utført av fagkyndig (rørleggermester)).

Oppussing, vedlikehold og deler av tømrerarbeid ble gjort av eier selv.

Elektriske arbeider og justeringer knyttet til rehabiliteringen ble delvis utført av ufaglærte.

Ca. 2010 – Arbeid på vannledning utenfor tomt

Deler av vannledningen utenfor eiendommen ble skiftet i forbindelse med en forsikringssak på nabotomt.

Ca. 2015 – Utbedring av lekkasje

Lekkasje i gradrenne mot tilbygg ble utbedret gjennom forsikringsselskap.

1986–2025 – Løpende vedlikehold

Oppussing og vedlikeholdsarbeid på terrasse, garasje, tak og fasade har gjennom alle år vært utført av eier selv.

Mindre justeringer på det elektriske anlegget er gjort etter behov.

Lokalt eltilsyn har utført kontroll av det elektriske anlegget (år ikke oppgitt).

Skader og forhold eier opplyser om

Noe mus har vært registrert i eiendommen.

Det er observert mindre setninger i overgangen mellom gammelt bygg og tilbygg, samt noe avflassing på gammel mur – ikke vurdert som av betydning.
Tidligere arbeider på våtrom og deler av VVS er utført av ufaglært person/egeninnsats.

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

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Utvendig > Utvendige trapper:

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på trapp, noe som er et avvik fra dagens sikkerhetskrav. Etter gjeldende forskrift (TEK17 §12-17) skal trapper med mer enn 0,5 m høydeforskjell ha forsvarlig rekkverk. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er registrert tydelig skjevhet i forstøtningsmuren.

Skjevheten indikerer bevegelser eller setninger i konstruksjonen, og kan på sikt medføre redusert stabilitet dersom utviklingen fortsetter.

Årsaken kan være utilstrekkelig fundamentering, mangelfull drenering eller trykk fra tilbakefylte masser.

Det anbefales nærmere vurdering av fagkyndig samt eventuelle tiltak for å sikre murens stabilitet.

Forstøtningsmuren på eiendommen har en fallhøyde som overstiger 0,5 meter ned til terreng.

Etter byggeteknisk forskrift TEK17 § 12-17 utløser nivåforskjeller over 0,5 meter krav om sikring i form av rekkverk eller annen forsvarlig fallbeskyttelse.

Det er på befaringstidspunktet ikke etablert rekkverk langs muren. Manglende sikring medfører økt risiko for fallskader, særlig for barn og personer med nedsatt mobilitet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell:

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

Badet er oppført etter eldre standard, og har dermed passert anbefalt brukstid/levetid for våtrom.

Slike våtrom er normalt ikke konstruert for dagens bruksmønster.

Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

På befaringsdagen fremsto rommet som fullt funksjonelt, og det ble ikke registrert symptomer på svekkelser utover normal elde.

Videre bruk vil likevel medføre økt risiko for skader grunnet alder, påkjenninger og fuktbelastning.

For å redusere risiko anbefales bruk av tett dusjkabinett slik at konstruksjonene ikke utsettes for direkte vannpåvirkning.

Det presiseres at eldre våtrom anses som risikokonstruksjon.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell:

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

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av våtrommet innen kort tid.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag:

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

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

Utvendig > Veggkonstruksjon:

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

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer.

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

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Det er ikke registrert konkrete skader, men alder medfører økt risiko for slitasje og skjulte svekkelser i konstruksjonene.

Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

Utvendig > Vinduer:

Det er avvik:

Vinduer er besikket fra bakkenivå og innvendige rom.

Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset.

Vinduer i varierende alder og utførelse. Enkelte tettelisten er harde/slitt, vinduer tetter derfor ikke tilstrekkelig mot karm.

Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik: Skjevheter i etasjeskiller er normalt, tatt i betraktning byggeåret.

Det er registrert ulike nivåforskjeller mellom rommene, samt enkelte lokale skjevheter i flere rom.

Innvendig > Radon:

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

Innvendig > Rom Under Terreng:

Det er avvik:

Det er ved fuktmåling i konstruksjonen målt noe forhøyde verdier i forhold til hva som er normalt/ønskelig.

Innvendig > Innvendige trapper:

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Det er avvik:

Bygningen har naturlig ventilasjon, slik det var vanlig på byggetidspunktet.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2, da dagens krav til ventilasjon ikke er oppfylt, selv om denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter fra denne perioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever spesialutstyr for måling og ikke inngår i en nivå 1-undersøkelse.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent ledningsnett.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten, da dette krever særskilt kompetanse og autorisasjon.

På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av autorisert el-fagmann.
Den bygningssakkyndige er ikke el-fagmann, og anlegget er derfor ikke gjennomgående kontrollert.
Eventuelle observasjoner er kun basert på enkle visuelle forhold.
Kontroll som er foretatt må anses som en stikkprøve, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Det er eiers/brukers ansvar å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.
Anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon slik eiendommen brukes i dag.
Kostnader til retting av eventuelle feil/mangler må likevel påregnes.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Vurdering basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon:
Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

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

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg:

Parkering

Garasje på eiendommen.
Ellers parkering på gårdsplassen.

Forsikringsselskap

KLP

Polisenummer

83559438

Radonmåling

Bygningssakkyndig har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

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

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
- 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

Murt pipe med teglsteinspipe (pusset). Peis med innsats og parafinovn er montert i stue.

Piper og ildsteder:

Siste dato for tilsyn: 26.11.2024. Utført.

Siste dato for feiing: 11.08.2023. Utført.

Kommentar fra kommunen:

Fant ikke rapport fra 2024. Sender megler en fra 2020.

Rapporten fra 2024 er blitt borte fra kommunens system på grunn av bytte til nytt fagsystem.

Anmerkning røykløp:

Teglskorstein er ikke pusset på loft.

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.

Info strømforbruk

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

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

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 28 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Vann og avløp 17148,-

Renovasjon 4312,-

Feiegebyr 520,-

Eiendomsskatt 5808,-

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 5 808

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst 1453000,-

Formuesverdi primær

Kr 1 036 120

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 144 478

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 32 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:

3407/65/32:

16.04.1928 - Dokumentnr: 900133 - Bestemmelse om gjerde/ gjerdeplikt for parsellens eier

17.10.1927 - Dokumentnr: 900106 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3407 Gnr:65 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 243462 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0502 Gnr:65 Bnr:32

17.10.1927 - Dokumentnr: 900205 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:65 Bnr:4

17.10.1927 - Dokumentnr: 900207 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:65 Bnr:31

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. 7493886 - Enebolig - 1 boenhet
- Bygningsnr. 7493886-1 - Tilbygg
- Bygningsnr. 20414936 - Garasjeuthus anneks til bolig
- Bygningsnr. 155622105 - Garasjeuthus anneks til bolig

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det foreligger:

* MELDING OM ARBEID - GARASJE PÅ NYGARDSBAKKEN 7, 65/32, HUNNDALEN, datert 09.09.97.

* MELDING OM BYGG/ANLEGGSTILTAK PÅ EIENDOMMEN NYVEIEN GNR. 65 BNR. 32, 2834 NYGARD, datert 03.10.89.

* ANMELDER TILBYGG PÅ EIENDOMEN "BERGLI", 65/32. NYGARD, dater 17.07.86.

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:

Enebolig:

Det foreligger tegninger for 1. og 2. etasje, men det er enkelte avvik.

Dagens soverom i tilbygget del er søkt som disponibelt rom. Ikke bruksendret.

Boligens tilbygg viser søknad uten kjeller.

Det er ikke mottatt byggetegninger for kjelleretasjen.

Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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

Boligen har enkelte fasadeendringer.

Garasje:

Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

Tilbygget tak over søppeldunker står på tvers av tomtegrense.

Uthus/anneks:

Det foreligger ikke 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 privat veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Kommentar fra kommunen:

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

Boligbebyggelsenåværende

Bestemmelsesområde

Støysone: rød sone iht T-1442

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

Hensynsone: Landskap

Se merknadsfelt om reguleringsplan

Reguleringsplan (RP) 3407 05020129 - Kryssløsning ved Aas bru og Lilleengen trevarefabrikk vedtatt 24.3.1988.

Formål:

Felt B2- Boligområde

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

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.

Personopplysningsloven

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, 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 60.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Henriette Stray Fischer
Daglig Leder/ Partner/ Megler
henriette.fischer@aktiv.no
Tlf: 980 19 951

Ansvarlig megler bistås av

Henriette Stray Fischer
Daglig Leder/ Partner/ Megler
henriette.fischer@aktiv.no
Tlf: 980 19 951

Oppdragstaker

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607

Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

09.12.2025



Velkommen til Nygardsbakken 7!



Stort og flott kjøkken.



Stilig kjøkken i u-løsning.



Godt med skap- og benkeplass.





Et flott sted å tilberede dagens måltider.



Fin plass til spisestuemøblement i tilknytning til kjøkkenet.





Avslappende og koselig sofakrok.



Godt med dagslys inn.







Soverom I



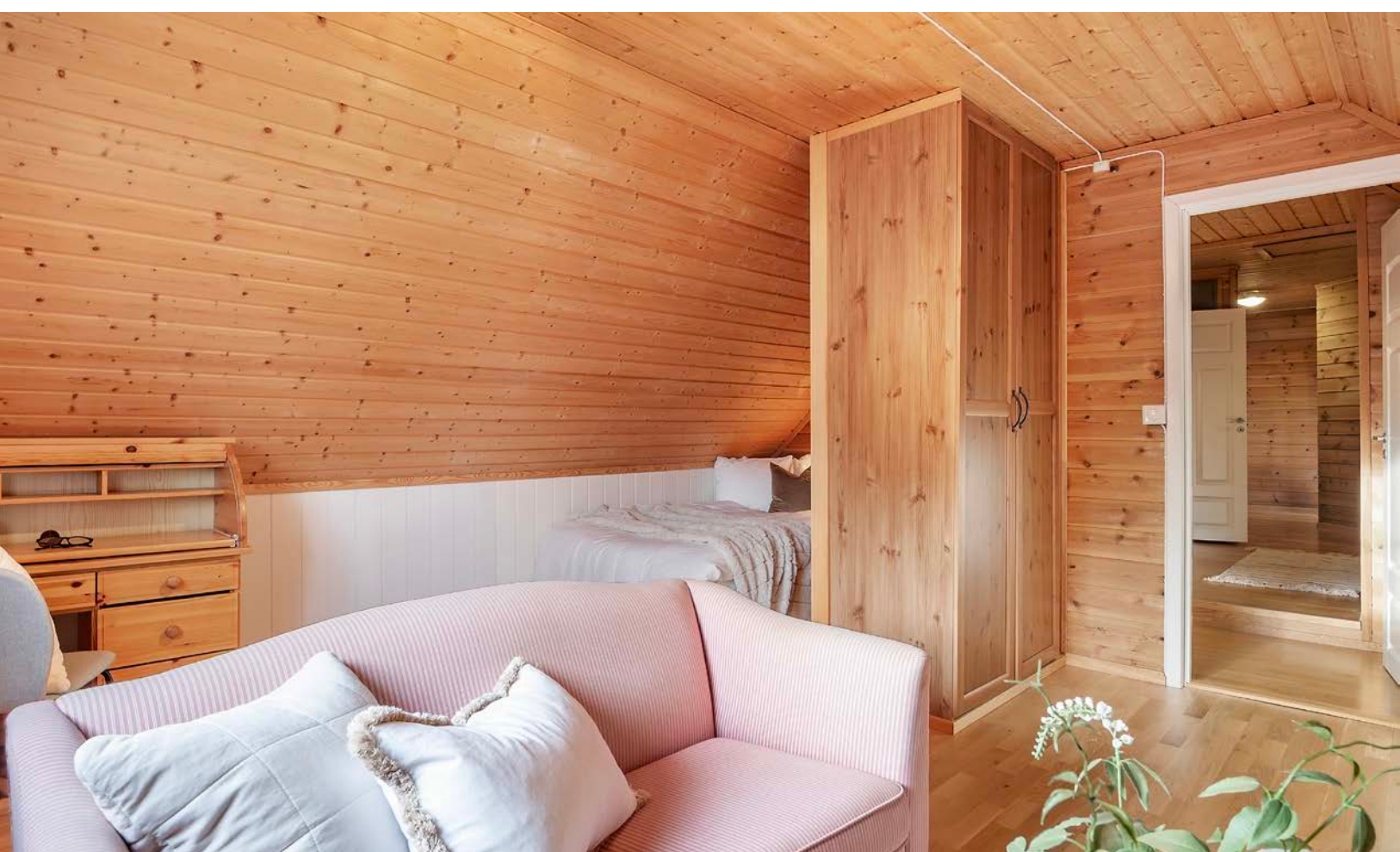
Hyggelig utsyn fra soverommet.



Flott garderobeløsning på soverommet.



Disp rom. 2. etasje.





Skråhimling 2. etasje.



Soverom II



Separat toalettrom. i 2. etasje.



Bad med badekar i 1. etasje.



Dobbel servantløsning.





Praktisk med egen vaskerom.



Bodrom i kjeller.



Godt med ekstra plass.

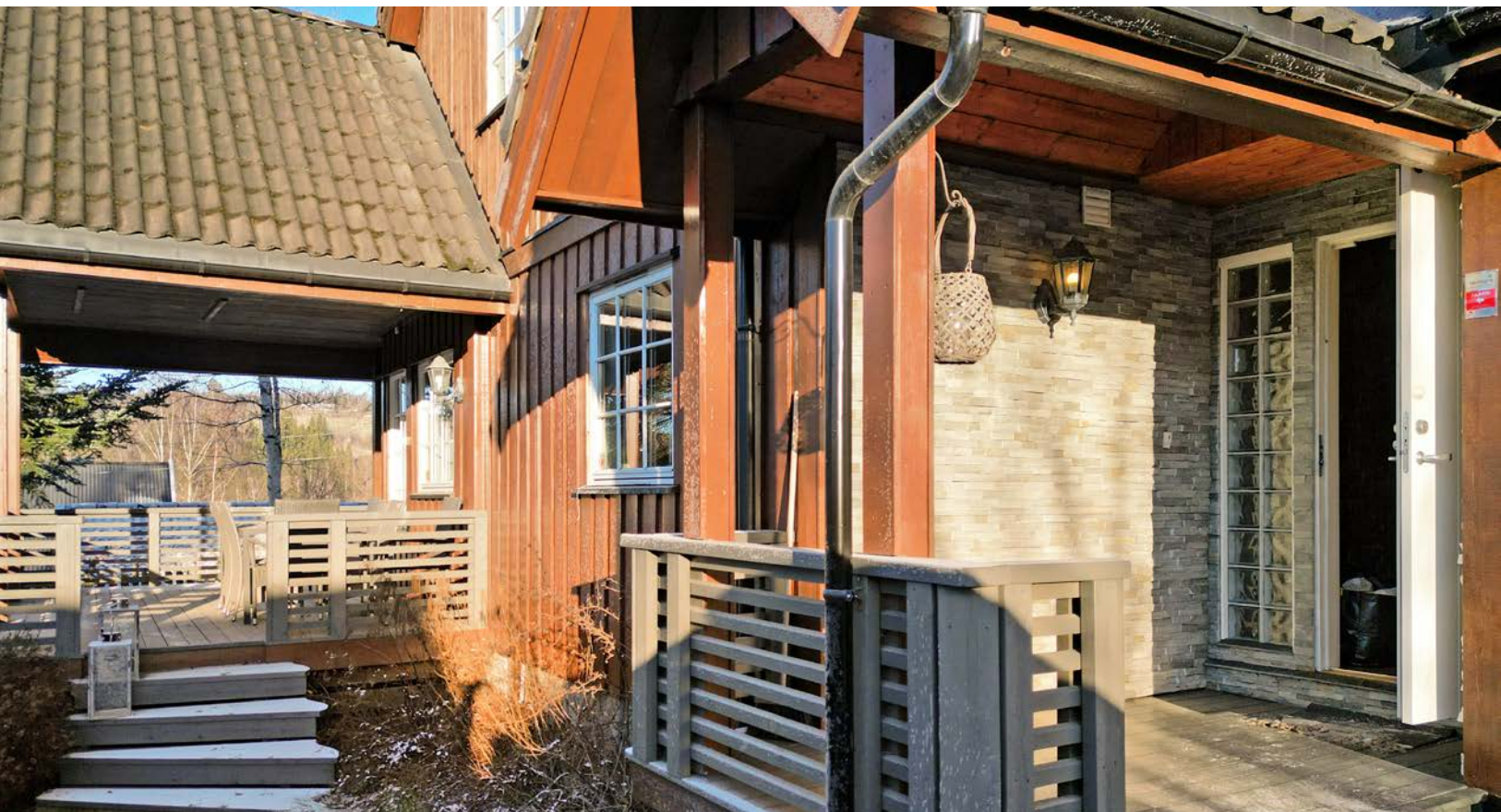


Godt med lagerplass og oppbevaringsmuligheter.





Velkommen inn!



Overbygget inngangsparti.



Overbygget veranda.



God plass til utemøblement.





Fasade enebolig.



Inngjerdet rundt boligen.



Eget anneks/ uthus i hagen.

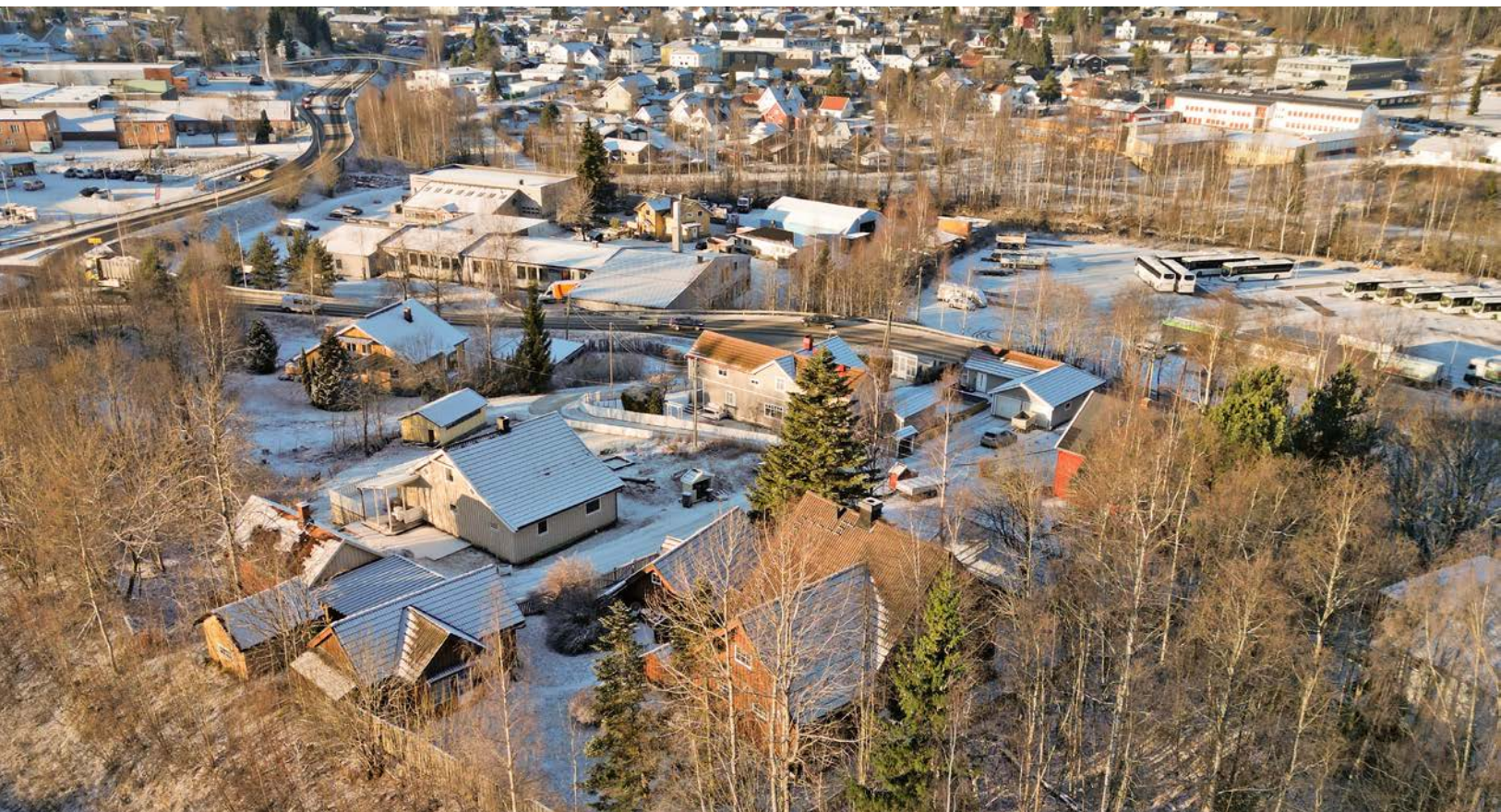


Utearealer.





Sentral beliggenhet i Hunndalen.



Kort veg til dagligvare og diverse forretninger.

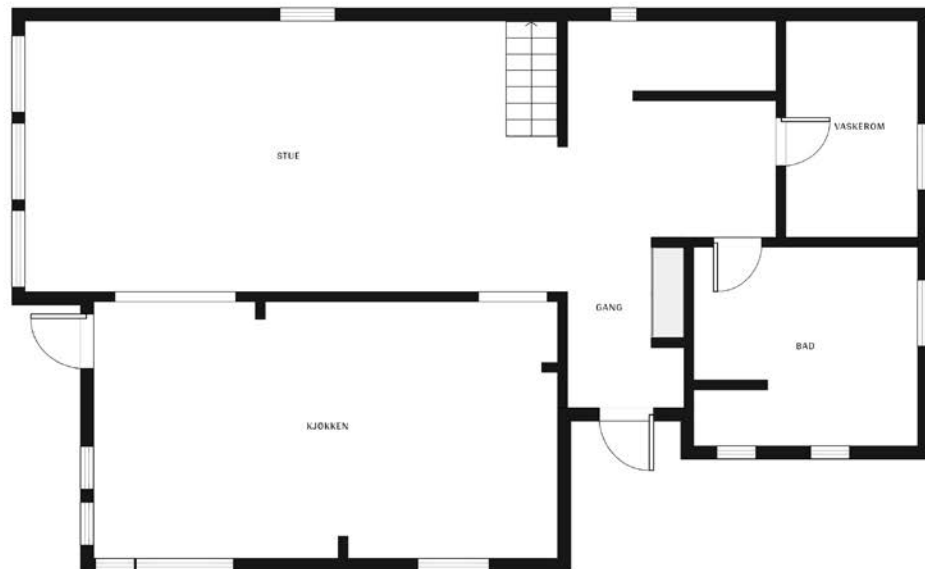




Garasje på eiendommen.



Parkering i garasje eller på gårdsplass.



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



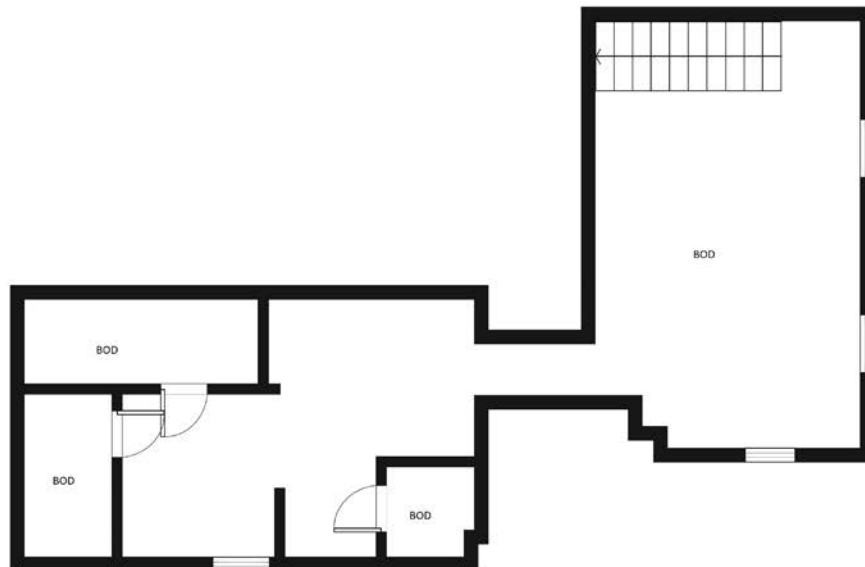
Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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



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



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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Nygardsbakken 7 , 2827 HUNNDALEN



GJØVIK kommune



gnr. 65, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 26.11.2025

Rapportdato: 06.12.2025

Oppdragsnr.: 22359-1333

Referansenummer: QP7544

Foretak: MEGLERPARTNER AS

Takstingeniør: Hans Christian Gjestvang



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

Meglerpartner AS

MeglerPartner – din trygghet i bolighandelen

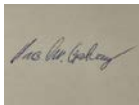
En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann gir potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette skaper trygghet og tillit i markedet, og kan bidra til både økt interesse og raskere salg.

Hos MeglerPartner har vi lang erfaring og høy fagkompetanse innen boligtaksering og tilstandsrapporter. Vårt dedikerte team leverer alltid nøyaktige og pålitelige vurderinger som kan brukes ved salg, eiendomstransaksjoner, refinansiering, samlivsbrudd eller dødsbo.

Tilstandsrapporten gir også boligeiere en bedre forståelse av eiendommens tilstand, og gjør dem i stand til å ta informerte beslutninger før de velger megler. Ved å ha rapporten på plass på forhånd, unngår man overraskelser senere i prosessen og kan forhandle med megleren på et mer realistisk grunnlag. Ikke minst får megleren et solid fundament for verdifastsettelsen, noe som igjen forenkler hele salgsprosessen.



Rapportansvarlig



Hans Christian Gjestvang

Uavhengig Takstingeniør

hc@meglerpartner.no

900 64 200

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Bygningen er oppført i 1927 og 1986 på støpt plate av betong som fundament. Grunnmuren er i plasstøpt betong, og etasjeskillet er utført som tradisjonell trebjelkelagskonstruksjon. Ytterveggene består av isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående og trepanel. Kledningen vurderes å være fra byggeår og representerer normal byggeteknikk for perioden.

Takkonstruksjonen er et saltak av takstoler i treverk, tekket med betongtakstein. Undertak av bord eller plater med papp. Renner og nedløp er i metall. Vinduer og terrassedører er i trekarmer med isolerglass fra byggeår, mens ytterdører er isolerte tredører.

Bygningen fremstår som oppført etter vanlig byggeskikk på slutten av 1980-tallet, med konstruksjoner og materialvalg som var typiske for tiden. Flere bygningsdeler har oppnådd høy alder og det må påregnes behov for vedlikehold og oppgraderinger. Skjulte feil og svekkelser utover rapportens opplysninger må også kunne påregnes ved åpning av konstruksjoner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

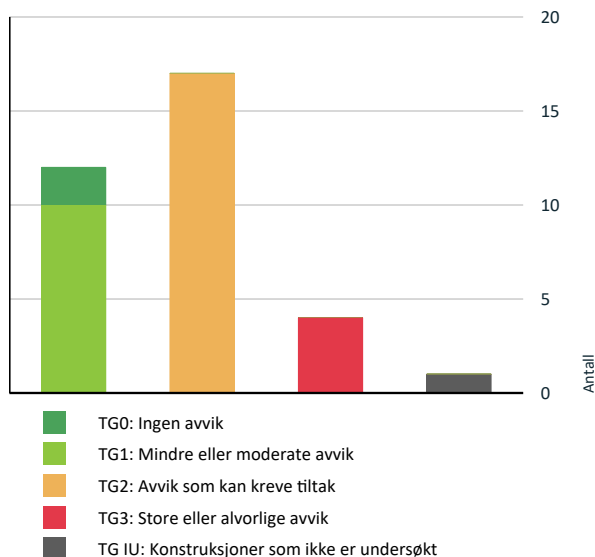
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

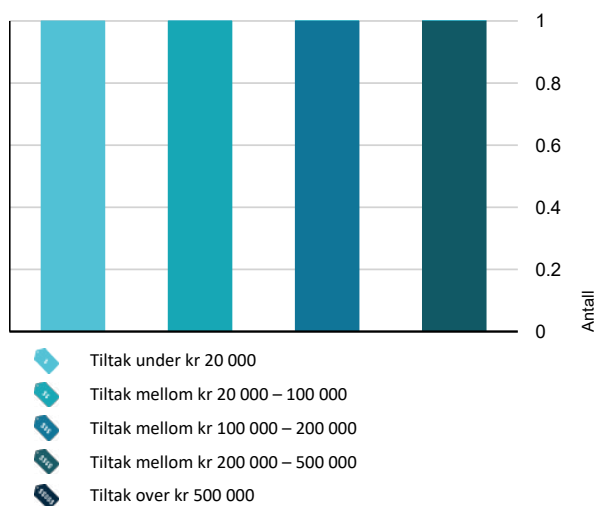
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på trapp, noe som er et avvik fra dagens sikkerhetskrav. Etter gjeldende forskrift (TEK17 §12-17) skal trapper med mer enn 0,5 m høydeforskjell ha forsvarlig rekkverk. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er registrert tydelig skjevhet i forstøtningsmuren. Skjevheten indikerer bevegelser eller setninger i konstruksjonen, og kan på sikt medføre redusert stabilitet dersom utviklingen fortsetter. Årsaken kan være utilstrekkelig fundamentering, mangelfull drenering eller trykk fra tilbakefylte masser. Det anbefales nærmere vurdering av fagkyndig samt eventuelle tiltak for å sikre murens stabilitet.

Forstøtningsmuren på eiendommen har en fallhøyde som overstiger 0,5 meter ned til terreng. Etter byggt teknisk forskrift TEK17 § 12-17 utløser nivåforskjeller over 0,5 meter krav om sikring i form av rekkverk eller annen forsvarlig fallbeskyttelse.

Det er på befaringstidspunktet ikke etablert rekkverk langs muren. Manglende sikring medfører økt risiko for fallskader, særlig for barn og personer med nedsatt mobilitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Badet er oppført etter eldre standard, og har dermed passert anbefalt brukstid/levetid for våtrom. Slike våtrom er normalt ikke konstruert for dagens bruksmønstre.

Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. På befaringsdagen fremsto rommet som fullt funksjonelt, og det ble ikke registrert symptomer på svekkelser utover normal elde.

Videre bruk vil likevel medføre økt risiko for skader grunnet alder, påkjenninger og fuktbelastning. For å redusere risiko anbefales bruk av tett dusjkabinett slik at konstruksjonene ikke utsettes for direkte vannpåvirkning. Det presiseres at eldre våtrom anses som risikokonstruksjon

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av våtrommet innen kort tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

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

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

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

Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Det er ikke registrert konkrete skader, men alder medfører økt risiko for slitasje og skjulte svekkelser i konstruksjonene. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset. Vinduer i varierende alder og utførelse. Enkelte tettelister er harde/slitt, vinduer tetter derfor ikke tilstrekkelig mot karm. Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

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

Skjevheter i etasjeskiller er normalt, tatt i betraktning byggeåret. Det er registrert ulike nivåforskjeller mellom rommene, samt enkelte lokale skjevheter i flere rom.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ved fuktmåling i konstruksjonen målt noe forhøyde verdier i forhold til hva som er normalt/ønskelig.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Bygningen har naturlig ventilasjon, slik det var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2, da dagens krav til ventilasjon ikke er oppfylt, selv om denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter fra denne perioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever spesialutstyr for måling og ikke inngår i en nivå 1-undersøkelse.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent ledningsnett.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten, da dette krever særskilt kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av autorisert el-fagmann.

Den bygningssakkyndige er ikke el-fagmann, og anlegget er derfor ikke gjennomgående kontrollert. Eventuelle observasjoner er kun basert på enkle visuelle forhold. Kontroll som er foretatt må anses som en stikkprøve, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Det er eiers/brukers ansvar å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon slik eiendommen brukes i dag. Kostnader til retting av eventuelle feil/mangler må likevel påregnes.

! Tomteforhold > Funksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

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

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

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1927

Kommentar
Byggeår opplyst av eier - påbygget i
1986/87.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Oppgraderinger må påregnes.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har likevel behov for moderniseringer for å oppnå dagens krav til boligstandard.

Tilbygg / modernisering

1986 – Tilbygg og totalrehabilitering

Det ble gjennomført et omfattende tilbygg og en totalrehabilitering av boligen.

I denne forbindelse ble bad/våtrom etablert (overflater Rehabiliteret senere).

Arbeid på vann- og avløpsanlegg ble utført (utført av fagkyndig (rørleggermester)).

Oppussing, vedlikehold og deler av tømmerarbeid ble gjort av eier selv.

Elektriske arbeider og justeringer knyttet til rehabiliteringen ble delvis utført av ufaglærte.

Ca. 2010 – Arbeid på vannledning utenfor tomt

Deler av vannledningen utenfor eiendommen ble skiftet i forbindelse med en forsikringssak på nabotomt.

Ca. 2015 – Utbedring av lekkasje

Lekkasje i gradrenne mot tilbygg ble utbedret gjennom forsikringsselskap.

1986–2025 – Løpende vedlikehold

Oppussing og vedlikeholdsarbeid på terrasse, garasje, tak og fasade har gjennom alle år vært utført av eier selv.

Mindre justeringer på det elektriske anlegget er gjort etter behov.

Lokalt eltilsyn har utført kontroll av det elektriske anlegget (år ikke oppgitt).

Skader og forhold eier opplyser om

Noe mus har vært registrert i eiendommen.

Det er observert mindre setninger i overgangen mellom gammelt bygg og tilbygg, samt noe avflassing på gammel mur – ikke vurdert som av betydning.

Tidligere arbeider på våtrom og deler av VVS er utført av ufaglært person/egeninnsats.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra 1986. Taktekkingen ble observert fra bakkenivå og innvendig fra boligen, da det ikke var tilgjengelig eller godkjent sikringsutstyr for inspeksjon på selve takflaten ved befaringen. Undertak og tekking under yttertaket er ikke kontrollert.

Observasjonen er basert på visuell kontroll fra tilgjengelig posisjon. Skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes uten destruktive inngrep. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp er utført i metall. Vindskier og toppbord er av treverk.

Takrenner, nedløp og beslag viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Kontroll er utført fra bakkenivå, og det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal slitasje. Da befaringen ble gjennomført i oppholdsvær, var det vanskelig å vurdere renner og nedløpsrør fullt ut med hensyn til funksjon.

Eldre takrenner, nedløpsrør og beslag bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å sikre god funksjon og hindre følgeskader på fasade og grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Snøfangere anbefales montert.



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk, som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Utvendig er det stående trekledning.

Overflatebehandling må normalt påregnes, særlig på værutsatte fasader. Det bemerkes at trekledning og tilhørende konstruksjoner over tid kan være utsatt for fuktbelastning, med risiko for skjulte skader og råte i konstruksjonen selv om dette ikke ble observert på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Regelmessig vedlikehold og jevnlig inspeksjon anbefales for å redusere sannsynlighet for skader.

Vurdering av avvik:

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

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer kan være påregnelig. Ved evt. utskifting av panel og etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht. dagens anbefalinger og at bygningsdelen utføres skadedyrsikker.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Adkomst til loft skjer via luke. Det er etablert luftespalter/ventiler ved raft som sikrer ventilasjon av kaldtloftet. Konstruksjonene er fra byggeåret og dermed ca. 100 år gamle, noe som innebærer at over halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Limtretrager montert ifm påbygg.

Skjulte skader og aldringsrelaterte svekkelser kan ikke utelukkes og må kunne påregnes over tid. Det anbefales å overvåke bygningsdelen jevnlig for å avdekke eventuelle endringer eller fuktproblemer.

Uisolert loftsluke gir energitap.

Tilstandsgrad: TG2 er satt på bakgrunn av alder og ikke nødvendigvis påviste svekkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

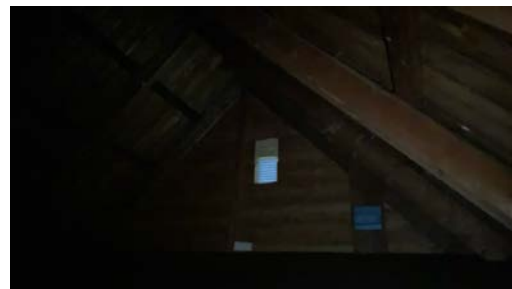
Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Det er ikke registrert konkrete skader, men alder medfører økt risiko for slitasje og skjulte svekkelser i konstruksjonene. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etterisolering av tak-konstruksjoner vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken av boligen samt forbedre evt. problematikk med ising og kondens. Det bør påregnes utbedringer ift. lufting.

Tilstandsrapport



Vinduer

Boligen har trevinduer med 2-lags energiglass fra 1986. Normal forventet levetid for vindusrammer i tre er mellom 20–60 år, avhengig av materialkvalitet og vedlikehold. Isolerglass har en forventet levetid på ca. 15–20 år.

Vinduene er vurdert fra innvendige rom og fra bakkenivå utvendig. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Det bemerkes at punktering kan være vanskelig å oppdage ved ugunstige temperatur- og lysforhold.

Overflatebehandling og jevnlig vedlikehold må kunne påregnes. Det anbefales å følge opp vedlikeholdsrutiner for å forlenge vinduenes levetid og unngå skader på karm og rammeverk.

Termofotografering av vinduer

Ved stikkprøvekontroll med termokamera er det registrert kuldebroer i overgang mellom vindu og karm, særlig i nedre og øvre hjørner. Dette er normalt og skyldes konstruksjonsmessige forhold, hvor isolasjonen ofte er svakere i disse punktene.

Tiltak:

Kontroller tetningslister og utsatte overganger for eventuelle lekkasjer. Ved behov kan det monteres nye tetningslister eller fuges på nytt mellom karm og vegg for å redusere varmetap og trekk. Eldre vinduer kan også ha nytte av justering eller etterisolering i tilstøtende veggpartier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

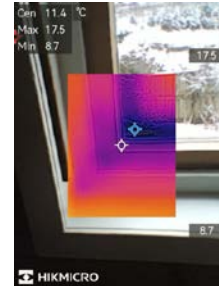
Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset. Vinduer i varierende alder og utførelse. Enkelte tettelisten er harde/slitt, vinduer tetter derfor ikke tilstrekkelig mot karm. Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av eldre vinduer kan ha positiv effekt på energibruken i boligen. Utskiftning/fornyning av eldre vinduer bør etter hvert påregnes som følge av alder/slitasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Ytterdør og terrassedør er malte tredører med 2-lags isolerglassfelt. Dørene vurderes å ha normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk. Det er ikke registrert vesentlige skader, men det gjøres oppmerksom på at overflatebehandling og justering av hengsler og tetningslister må påregnes som en del av jevnlig vedlikehold.

Dørens isoleringsevne og tetthet kan avta over tid, spesielt rundt karm og terskel, og det anbefales regelmessig kontroll av både pakninger og lukketetthet for å sikre funksjon og energieffektivitet. Eldre ytterdører har generelt dårligere U-verdi sammenlignet med nyere dører, noe som kan påvirke både komfort og oppvarmingsbehov.

Ved kondens eller trekk bør dørens tetningslister skiftes ut. Overflatebehandling med maling eller beis må også fornyes ved behov for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fuktpåvirkning.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen har adkomst fra stue og er oppført med bærekonstruksjoner, gulvflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamenteringen er også utført i tre. Visuell kontroll viser normal bruksslitasje i henhold til alder og eksponering.

Terrasser som er eksponert for vær og vind vil ha et løpende vedlikeholdsbehov, og dette må påregnes for å sikre konstruksjonens levetid og funksjon. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatebehandling, innfestinger, rekkverk og drenering for å redusere risikoen for fuktskader, råte og skjevheter.

Det gjøres oppmerksom på at terrasser, verandaer og balkonger generelt regnes som risikokonstruksjoner. Erfaring viser at disse har høy skadefrekvens, særlig som følge av utilstrekkelig vedlikehold eller svikt i detaljer som beslag, overgang vegg/konstruksjon og drenering. Eventuelle skader kan være

Tilstandsrapport

skjulte og utvikles over tid.

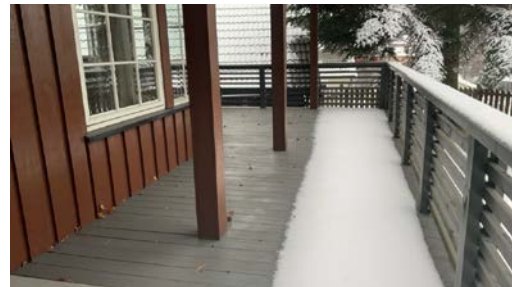
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Verandaer som står under åpen himmel og utsatt vær vind/være vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.



TG 3 Utvendige trapper

Trapp i treverk oppført i forbindelse med terrasse. Trappen består av brede trinn med god adkomst fra hageplan, og er malt/beiset. Det er stedvis synlig slitasje, værpåvirkning og begynnende misfarging i overflatebehandlingen.

Konstruksjonen fremstår stabil uten synlige tegn til råte eller skader, men overflatebehandling bør fornyes for å hindre fuktopptak og forlenge levetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på trapp, noe som er et avvik fra dagens sikkerhetskrav. Etter gjeldende forskrift (TEK17 §12-17) skal trapper med mer enn 0,5 m høydeforskjell ha forsvarlig rekkverk. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta personsikkerhet. Kostnadsestimatet gjelder kun registrerte forhold med tilstandsgrad 3 (TG3). Beløpene er veiledende og vil kunne variere avhengig av valgt utførelse, materialkvalitet og entreprenørens prisnivå.

Prisene inkluderer ikke prosjektering, byggeledelse eller uforutsette arbeider som kan avdekkes under utbedring. Faktiske kostnader må avklares nærmere ved innhenting av pristilbud fra fagkyndige aktører.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater er hovedsakelig preget av følgende materialvalg:

Gulv: Parkett, heltre, fliser og tepper

Vegger: Trepanel og fliser.

Himlinger: Trepanel

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk. Det må påregnes at overflater i oppholdsrom utsettes for daglig slitasje, og det kan forekomme enkelte riper, merker, mindre hakk og andre overfladiske skader. Slike forhold er vanlig og regnes som normal aldring og slitasje.

Det er ikke registrert vesentlige skader ved visuell kontroll, men det gjøres oppmerksom på at mindre skader og slitasje ikke nødvendigvis er spesifisert, vurdert eller bemerket, da disse ikke påvirker overflatenes tiltenkte funksjon.

Generelt anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling for å ivareta estetisk uttrykk og materialenes levetid.

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



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

I kjeller/underetasje er støpt gulv på grunn. Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Nivåforskjeller i ulike rom i hver etasje.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente

måleavvik. Boligens etasjeskiller er oppført etter byggeskikk og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, og har ikke samme dimensjoner eller stivhet som dagens forskriftskrav. Det er registrert enkelte skjevheter, og lokale større avvik må kunne påregnes over tid.

Målinger av høydeforskjeller er foretatt som stikkprøver i tilgjengelige deler av boligen. Møbler og inventar er flyttet på i begrenset omfang, og skjulte eller lokale skjevheter kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsgrad er satt ut fra visuelle observasjoner og punktvis målinger på befaringsdagen. Det tas forbehold om at mer omfattende eller alvorlige avvik kan forekomme uten at dette ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

Skjevheter i etasjeskiller er normalt, tatt i betraktning byggeåret. Det er registrert ulike nivåforskjeller mellom rommene, samt enkelte lokale skjevheter i flere rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Radon

Bygningssakkyndig har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.

Radon dannes kontinuerlig i jordskorp, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft.

Grunnstoffet uran er naturlig radioaktivt og finnes i berggrunn og jordsmonn. Når uran brytes ned, dannes det nye radioaktive stoffer, blant annet radon. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



1 TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe med teglsteinspipe (pusset). Peis med innsats og parafinovn er montert i stue.

Pipen er besiktiget fra bakkenivå og synlige overflater innvendig i boligen.

Det anbefales på generelt grunnlag alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesenet som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune.

Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv er utført i betong med flislagte overflater. Veggene består av betong med påforede sponplater. Hulltaking er foretatt i påforet vegg på bod. Gjelder der varmtvannsbereider står.

Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng regnes som risikokonstruksjoner. Erfaring viser at slike løsninger har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fuktproblematikk. Eksakt tilstand kan ikke fastslås uten destruktive inngrep, og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ved fuktmåling i konstruksjonen målt noe forhøyde verdier i forhold til hva som er normalt/ønskelig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men det anbefales å følge med på konstruksjonene over tid.

Sørg for god ventilasjon, eventuelt bruk av luftavfukter i perioder med høy fuktbelastning, og påse at taknedløp og drenering leder vann bort fra grunnmuren.

Dette for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader og opprettholde et sunt inneklima.



Noe høye verdier registrert (17,4% RF



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Tilstandsrapport

Innvendige dører

Innvendige dører i mal profilert utførelse. Hovedsakelig formpresset materiale.

Justeringer må kunne påregnes på tredører, da de kan bevege seg gjennom ulike årstider.

Enkelte sår og merker må påregnes som normal bruksslitasje.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst å være ca 39 år gammelt. Dette innebærer at våtrommets forventede tekniske levetid i henhold til normal bruk og bygningstekniske anbefalinger er oppnådd. Basert på alder alene vil et slikt rom normalt kunne vurderes til tilstandsgrad 3 (TG3), da risikoen for svekkelser og skjulte feil øker over tid.

Flislagt gulv og vegger, panel i himling. Gulvmontert toalett, dusjkabinett, badekar og innredning med 2 servanter.

Ved befaring ble det imidlertid ikke registrert synlige tegn til skader, lekkasjer eller funksjonssvikt.

Hulltaking er ikke gjennomført, da rommets alder tilsier at den forventede levetiden er passert, og eventuell restlevetid vil kunne variere betydelig.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger noen garanti for tett og skadefritt våtrom, og at det kan forekomme skader eller fukt som ikke er synlige ved visuell inspeksjon. Kjøper må være klar over at det kan oppstå behov for rehabilitering på kortere sikt enn ved nyere bad.

Vurdering av avvik:

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

Badet er oppført etter eldre standard, og har dermed passert anbefalt brukstid/levetid for våtrom. Slike våtrom er normalt ikke konstruert for dagens bruksmønster.

Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. På befaringsdagen fremsto rommet som fullt funksjonelt, og det ble ikke registrert symptomer på svekkelser utover normal elde.

Videre bruk vil likevel medføre økt risiko for skader grunnet alder, påkjenninger og fuktbelastning. For å redusere risiko anbefales bruk av tett dusjkabinett slik at konstruksjonene ikke utsettes for direkte vannpåvirkning. Det presiseres at eldre våtrom anses som risikokonstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Badet kan fortsatt benyttes slik det fremstår i dag, men med økende alder vil risikoen for skader gradvis øke. For å forlenge levetiden og redusere belastningen på konstruksjonene anbefales:

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett og badekar anbefales, slik at vegger og gulv i våtsonen skjerms for direkte vannpåkjenning.

Generelt forsiktig bruk med fokus på å unngå unødvendig vannsprut og fuktbelastning.

Regelmessig tilsyn med overflater, sluk og tettesjikt for å oppdage eventuelle tegn til fuktskader tidlig.

Være forberedt på at oppgradering eller rehabilitering av badet kan bli nødvendig innen rimelig tid, ut fra alder og normal levetid for våtrom. Kostnadsestimatet gjelder kun registrerte forhold med tilstandsgrad 3 (TG3). Beløpene er veiledende og vil kunne variere avhengig av valgt utførelse, materialkvalitet og entreprenørens prisnivå. Prisene inkluderer ikke prosjektering, byggeledelse eller uforutsette arbeider som kan avdekkes under utbedring. Faktiske kostnader må avklares nærmere ved innhenting av pristilbud fra fagkyndige aktører.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik som tilsier at rommet uansett står foran en rehabilitering. Dette skyldes primært alder og ikke konkrete funksjonssvikt.

Konsekvens:

Det er ikke gjort kontroll inne i konstruksjonen, og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Rehabilitering må likevel påregnes på grunn av rommets alder.

Tiltak:

Full rehabilitering av rommet anbefales, inkludert åpning av konstruksjon ved behov for å avdekke eventuelle skjulte skader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er opplyst å være 39 år gammelt, men noe overflateoppussing. Dette innebærer at våtrommets forventede tekniske levetid i henhold til normal bruk og bygningstekniske anbefalinger er oppnådd. Basert på alder alene vil et slikt rom normalt kunne vurderes til tilstandsgrad 3 (TG3), da risikoen for svekkelser og skjulte feil øker over tid.

Ved befaring ble det imidlertid ikke registrert synlige tegn til skader, lekkasjer eller funksjonssvikt.

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke gjennomført, da rommets alder tilsier at den forventede levetiden er passert, og eventuell restlevetid vil kunne variere betydelig.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger noen garanti for tett og skadefritt våtrom, og at det kan forekomme skader eller fukt som ikke er synlige ved visuell inspeksjon. Kjøper må være klar over at det kan oppstå behov for rehabilitering på kortere sikt enn ved nyere bad.

Vurdering av avvik:

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

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av våtrommet innen kort tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet kan ha mange bruks-år igjen, dette avhenger av bruken. Kostnadsestimatet gjelder kun registrerte forhold med tilstandsgrad 3 (TG3). Beløpene er veiledende og vil kunne variere avhengig av valgt utførelse, materialkvalitet og entreprenørens prisnivå.

Prisene inkluderer ikke prosjektering, byggeledelse eller uforutsette arbeider som kan avdekkes under utbedring. Faktiske kostnader må avklares nærmere ved innhenting av pristilbud fra fagkyndige aktører.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik som tilsier at rommet uansett står foran en rehabilitering. Dette skyldes primært alder og ikke konkrete funksjonssvikt.

Konsekvens:

Det er ikke gjort kontroll inne i konstruksjonen, og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Rehabilitering må likevel påregnes på grunn av rommets alder.

Tiltak:

Full rehabilitering av rommet anbefales, inkludert åpning av konstruksjon ved behov for å avdekke eventuelle skjulte skader.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Stein mellom benk og overskap. Nedfelt oppvaskkum i sort kompositt med ettgreps blande batteri. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Mikrobølgeovn.

Merknad:

Ingen synlig komfyrvakt.

Ingen synlig vannstoppersystem. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være eller er utsatt for slitasje. Det kan derfor forekomme enkelte skader eller slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tiltak / vedlikehold:

Det anbefales jevnlig kontroll av vann- og avløpstilkoblinger for å avdekke eventuelle lekkasjer tidlig. Silikonfuger rundt oppvaskkum bør vedlikeholdes for å hindre vanninntrenging i benkeplaten. Rengjøring og vedlikehold av komfyrvakt og vannstoppersystem bør utføres i henhold til produsentens anbefalinger dersom dette er montert.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er montert mekanisk avtrekk over kokesone. Avtrekket er ført ut via kanal til yttervegg eller over tak (ikke nærmere kontrollert). Løsningen er vanlig og hensiktsmessig for å fjerne matos og fukt ved matlaging.

Avtrekket vurderes å fungere som tiltenkt. Normal rengjøring og vedlikehold av filter og kanaler er nødvendig for å opprettholde god effekt og redusere brannrisiko.

Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige utover jevnlig rengjøring og funksjonskontroll. Dersom kapasiteten oppleves som lav, bør filter og avtrekkskanal renses eller vifte vurderes oppgradert.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet har belegg på gulv. Vegger og himling har trepanel.
Rommet er innredet med servant og gulvmontert toalett. Panelovn.

Løsningen fremstår som funksjonell, og det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader på overflater på befaringsdagen.
Rommet er ikke utført som våtrom med membran og sluk, og vanninstallasjoner bør derfor brukes med varsomhet for å unngå vannsprut eller lekkasje på gulv.

Tiltak:

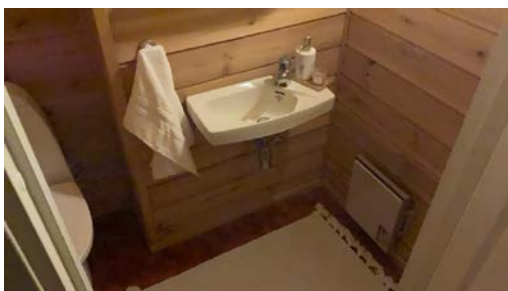
Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige, men det anbefales jevnlig visuell kontroll av overflater og tilkoblinger for tidlig å oppdage eventuell lekkasje. Eventuell modernisering kan vurderes etter behov og krav til estetikk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



2. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Teknisk anlegg

Det er gjort en visuell vurdering av de tekniske installasjonene slik de fremstod på befaringsdagen. Ingen vesentlige avvik eller feil som påvirker installasjonenes tiltenkte funksjon ble registrert. Vurderingen er basert på observasjon uten funksjonstesting eller inngrep, og det tas forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Plassbygget kjølerom med aggregat. Kjølerom er en risikokonstruksjon, det vil si at det erfaringsmessig er høy skadefrekvens. Innredet med trepanel og hyller. Kjølerommet har ikke vært i drift på flere år og er ikke funksjonstestet av bygningssakkyndig.

Vurdering av avvik:

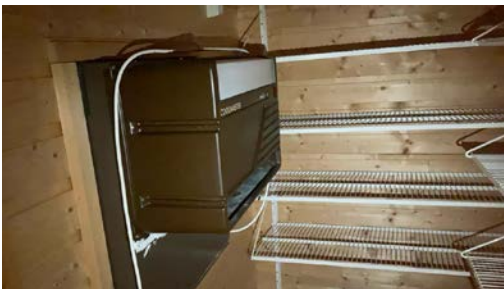
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at kjølerom er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Oppgraderinger eller service må påregnes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Konsekvensen av manglende oppgradering eller vedlikehold kan være økt risiko for skader og redusert funksjonalitet.



KJELLER > KJØLEROM

TG IU Teknisk anlegg

Det er gjort en visuell vurdering av de tekniske installasjonene slik de fremstod på befaringsdagen. Ingen vesentlige avvik eller feil som påvirker installasjonenes tiltenkte funksjon ble registrert. Vurderingen er basert på observasjon uten funksjonstesting eller inngrep, og det tas forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Røranlegget består av kobber- og metallrør. Sanitærinstallasjoner er blant bygningsdelene med kortest forventet levetid, er vanskeligst å vedlikeholde og forårsaker hyppigst vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele anlegget normalt må skiftes 1–2 ganger i løpet av en bygnings levetid, mens enkelte komponenter (for eksempel armaturer) krever hyppigere utskifting.

Normal levetid for sanitæranlegg er ca. 30–50 år, avhengig av rørmateriale, vannkvalitet, bruksmønster og vedlikehold. Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon per befaring. Innvendig hovedstoppekran er plassert i teknisk rom.

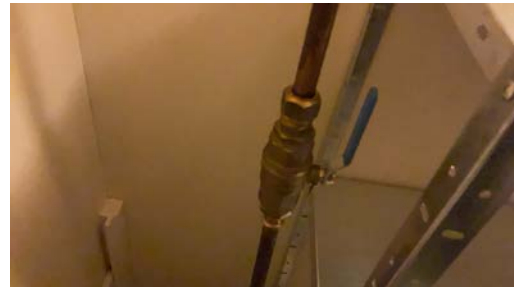
Bunnledninger og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelige for inspeksjon. Anlegget er ikke teknisk vurdert utover visuell kontroll. Takstmannen er ikke VVS-fagmann, og det anbefales å kontakte rørlegger for nærmere kontroll ved behov.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Avløpsrør

Det er registrert synlige avløpsrør i plast. Rørene har normal bruksslitasje og oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Sanitærinstallasjoner er generelt blant de komponentene i en bygning med kortest forventet levetid. De er krevende å vedlikeholde og erfaringsmessig en hyppig kilde til vann- og fuktskader. Hele avløpsanlegget vil normalt måtte skiftes ut én til to ganger i løpet av en bygnings levetid. Forventet levetid for avløpsrør er ca. 30–50 år, men dette avhenger av blant annet rørmateriale, avløpsvannets egenskaper og vedlikehold.

VVS-tekniske installasjoner omfattes ikke av den bygningssakkyndiges fagområde, og vurderingen bygger derfor kun på visuelle observasjoner der anlegget er tilgjengelig. Det er gjennomført en stikkprøvebasert kontroll, som ikke gir garanti for at anlegget er fritt for feil og mangler.

Bunnledninger og utvendige avløpsrør er nedgravd og ikke tilgjengelige for inspeksjon, og er dermed ikke vurdert.

Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon, men tilfredsstiller kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer eller ved aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har naturlig ventilasjon, slik det var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2, da dagens krav til ventilasjon ikke er oppfylt, selv om denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter fra denne perioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever spesialutstyr for måling og ikke inngår i en nivå 1-undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak bør vurderes ut fra bruk og ønsket komfort.

Dersom det stilles høyere krav til inneklima, eller boligen brukes mer intensivt enn i dag, kan det være aktuelt å etablere mekanisk ventilasjon eller supplere med balansert løsning i deler av bygget.

Konsekvensen av dagens naturlige eller enkle ventilasjonsløsning er at luftutskiftningen kan være begrenset, spesielt ved lav utetemperatur eller lite trekk. Dette kan over tid føre til redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning på bygningsdeler, og risiko for kondens, muggdannelse eller helseplager ved utilstrekkelig ventilasjon.



! TG 1 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i trappeløp fra 2022. Anlegget var i drift på befaringsdagen. Det anbefales at kondensvann fra innedelen ledes bort fra grunnmuren for å hindre eventuell fuktpåvirkning på bygningskonstruksjonen. Sist service høst 2024.

Den bygningssakkyndige er ikke VVS-fagkyndig og har ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske tilstand. Det er ikke gjennomført funksjonstest, og det gis derfor ingen garanti for anleggets drift eller tilstand.

Varmepumper krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde god ytelse og levetid. Dette inkluderer blant annet rengjøring eller utskifting av filter, samt periodisk kontroll og service. Det anbefales at tilstanden vurderes av autorisert VVS- eller kuldeteknisk fagperson.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2010. Normal levetid for varmtvannsbereidere er ca. 20 år.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Det er innført krav om at varmtvannsbereidere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsbereidere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsbereidere fremgår av NEK 400.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent ledningsnett.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten, da dette krever særskilt kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av autorisert el-fagmann.

Den bygningssakkyndige er ikke el-fagmann, og anlegget er derfor ikke gjennomgående kontrollert. Eventuelle observasjoner er kun basert på enkle visuelle forhold. Kontroll som er foretatt må anses som en stikkprøve, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Det er eiers/brukers ansvar å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon slik eiendommen brukes i dag. Kostnader til retting av eventuelle feil/mangler må likevel påregnes.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1986

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er lagt ny kurs til varmepumpe i 2008

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Tilstandsrapport

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

Ukjent

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da dette vil avhenge av individuelle behov og bruksmønster i boligen.

Punkt 1–7 i rapporten er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Bygningssakkyndig er ikke el-fagmann, og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør anbefales derfor på generelt grunnlag. Det må påregnes at det kan forekomme avvik som ikke fremkommer i denne rapporten, selv om det ikke er observert eller kommentert her. Kostnader til retting kan påregnes.

Det ble utført stikkprøvekontroll med termokamera i sikringsskapet for å avdekke eventuell varmgang eller ujevn belastning. Temperaturmålinger viste verdier mellom ca.

19,1 °C og 26,2 °C, noe som anses som normalt ved ordinær belastning. Det ble ikke registrert temperaturavvik eller tegn til unormal varmeutvikling. Kontrollen er en visuell termografisk vurdering utført uten belastningstest, og representerer kun et øyeblikksbilde. Takstmann påtar seg ikke ansvar for skjulte feil, svakheter eller varmeutvikling som kan oppstå under andre driftsforhold.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Alarmanlegget er montert med brann- og innbrudd direktetilknyttet alarmsentral (Verisure). Kjøper må selv tegne eget abn. for dette.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Veiledningen til TEK17 definerer at du minst skal ha:

En røykvarsler i hver etasje.

En i sone utenfor soverom.

En i sone kjøkken/stue.

En i sone utenfor teknisk rom.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Grunnforholdene er derfor ikke kjent. Det foreligger ingen opplysninger om grunnens beskaffenhet, bæreevne eller drenerende evne.

Byggegrunn vurderes ikke visuelt tilgjengelig, og tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Eventuelle setninger eller bevegelser i konstruksjonen bør følges opp dersom det observeres endringer over tid.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen forutsettes utført i henhold til byggeskikk og praksis som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er registrert grunnmursplast (knotteplast) som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder langs grunnmur. Dette gjelder påbygget fra 1986, hoveddel fra 1927 forutsettes å ha eldre drenering. Det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle utskiftninger eller vedlikehold av dreneringssystemet.

Det ble ikke observert tegn til aktive fuktproblemer i kjeller/underetasje på befaringsdagen.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuelle fuktindikasjoner i innvendige konstruksjoner over tid, samt å sikre god bortledning av overflatevann fra grunnmur gjennom riktig fall på terreng og vedlikehold av taknedløp og dreningssystem.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i støpt betong. Påbygget har grunnmur fra 1986 og opprinneligdel forutsettes å være fra byggeår 1927. Konstruksjonen vurderes som solid og vanlig for byggeåret. Det ble ikke registrert vesentlige synlige riss eller skader på tilgjengelige deler av muren. Innvendige flater fremstår tørre uten indikasjoner på aktiv fukt. Tilgjengelighet for inspeksjon var delvis begrenset av innredning og kledning på innsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur utført med støpt betong mellom garasje og hage/terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

Det er registrert tydelig skjevhet i forstøtningsmuren. Skjevheten indikerer bevegelser eller setninger i konstruksjonen, og kan på sikt medføre redusert stabilitet dersom utviklingen fortsetter. Årsaken kan være utilstrekkelig fundamentering, mangelfull drenering eller trykk fra tilbakefylte masser. Det anbefales nærmere vurdering av fagkyndig samt eventuelle tiltak for å sikre murens stabilitet.

Forstøtningsmuren på eiendommen har en fallhøyde som overstiger 0,5 meter ned til terreng. Etter byggtetnisk forskrift TEK17 § 12-17 utløser nivåforskjeller over 0,5 meter krav om sikring i form av rekkverk eller annen forsvarlig fallbeskyttelse.

Det er på befaringstidspunktet ikke etablert rekkverk langs muren. Manglende sikring medfører økt risiko for fallskader, særlig for barn og personer med nedsatt mobilitet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk med minimum 1,0 meters høyde, eventuelt annen godkjent sikring, for å tilfredsstille forskriftskrav og redusere risiko for ulykker.

Det anbefales at forstøtningsmuren vurderes av fagkyndig (grunnentreprenør eller mur-/betongfaglig kompetanse) for å avklare årsaken til skjevheten og risiko for videre bevegelser. Det bør vurderes tiltak som forbedret drenering, avlastning av massestrykk, etterfundamentering eller oppretting/ombygging av deler av muren dersom nødvendig. Sikringstiltak bør gjennomføres for å ivareta stabilitet og hindre ytterligere deformasjon.

Kostnadsestimatet gjelder kun registrerte forhold med tilstandsgrad 3 (TG3). Beløpene er veiledende og vil kunne variere avhengig av valgt utførelse, materialkvalitet og entreprenørens prisnivå.

Prisene inkluderer ikke prosjektering, byggeledelse eller uforutsette arbeider som kan avdekkes under utbedring. Faktiske kostnader må avklares nærmere ved innhenting av pristilbud fra fagkyndige aktører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat og skrånet, noe terrassert. Terrengtet består i hovedsak av opparbeidede plen- og gårdsarealer med helning bort fra bygningen i enkelte retninger. Grunnforholdene forutsettes å være stabile, og det er ikke registrert tegn til setninger eller erosjon.

Vurdering / risiko:

Flate tomter har generelt økt risiko for oppsamling av overflatevann ved kraftig nedbør eller snøsmelting, spesielt der drenering eller fallforhold er utilstrekkelige. For å redusere risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur og konstruksjon bør det sikres tilstrekkelig fall ut fra bygget, samt funksjonelle drens- og overvannsløsninger. Det anbefales jevnlig kontroll av avrenning, taknedløp og drensutløp, særlig i perioder med store nedbørsmengder.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1997

Kommentar**Standard****Vedlikehold**

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1927

Kommentar**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

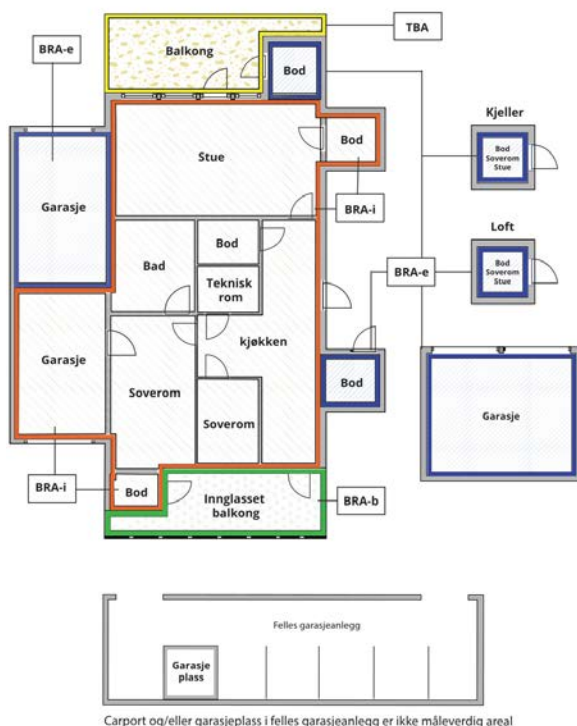
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	98			98	31		98
2.Etasje	61			61		24	85
Kjeller	25			25		24	49
SUM	184				31	48	232
SUM BRA	184						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, stue/kjøkken, vaskerom, stue, entré, gang		
2.Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom, gang		
Kjeller	Kjellerstue, bod, matkjeller, kjølerom, gang		

Kommentar

Målt takhøyde i etasjen er varierende: i stue er det registrert 239 cm. 2. etg målt opptil 235 cm. Kjeller har ca 24 kvm med lav takhøyde.

Arealene er beregnet i henhold til NS 3940:2023, basert på rommenes faktiske bruk ved befaring, selv om enkelte rom kan ha bruk som avviker fra gjeldende forskriftskrav. Oppmålingen er utført med digital 3D-laserskanner (Leica BLK2GO), som har svært høy presisjon. Scanningen beregner areal fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer og sjakter er inkludert. Mindre avvik kan forekomme, og avvik på +/- 2 % er innenfor normal toleranse. Avvik fra tidligere oppmålinger skyldes trolig lavere nøyaktighet og/eller medregning av yttervegger tidligere. Eksterne boder måles vanligvis med håndholdt laser.

Rådata fra scanningen er prosessert av BO3D AS, som har utarbeidet mål-satte plantegninger og arealberegninger. Nye arealregler (NS 3940:2023) gjelder fra 01.01.2024, og arealer oppgis derfor som BRA-i (bruksareal innenfor omsluttende vegger) samt BRA-e der det er relevant. Ytterligere presiseringer følger «Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling».

Nisjer og innhuk ved vindus- og døråpninger i yttervegger er medregnet. Store åpninger som trapper, heissjakter og åpen himling regnes ikke med. Rom må ha gangbart gulv og adkomst. Selv om et roms bruk ikke nødvendigvis er forskriftsmessig godkjent, skal det likevel måles dersom det i praksis inngår i boligens bruksareal. Dersom det ønskes mer teknisk plantegning (DWG-filer), kan dette bestilles via MeglerPartner AS.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	184	0
Garasje	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Hans Christian Gjestvang	Takstingeniør
	Anders Myhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	65	32		0	821.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nygardsbakken 7

Hjemmelshaver

Myhre Per Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Nygardsbakken i Hunndalen. Området består i hovedsak av eneboliger og kjennetegnes av rolig bomiljø, lite gjennomgangstrafikk og kort vei til turområder. Det er gangavstand til barnehager, barneskole og nærbutikk, samt gode bussforbindelser mot både Gjøvik sentrum og Raufoss. Fra eiendommen er det kort avstand til Hunndalen næringsområde med et bredt tilbud av handel og servicetjenester. Området oppleves som barnevennlig og populært for familier, med gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	01.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Forutsetning enebolig/tomannsbolig/fritidsbolig mm:
Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevhet i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetragtning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. GYLDIGHET:

Forutsetninger

Skal rapporten være gyldig , må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til MeglerPartner AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. MeglerPartner AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250205	
Selger 1 navn	
Anders Myhre	
Gateadresse	
Nygardsbakken 7	
Poststed	Postnr
HUNNDALEN	2827
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Per Ivar Myhre
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1986
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	86
Antall måneder	04
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP
Polise/avtalnr.	83559438

Document reference: 1209250205

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AM

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet er etablert i 1986. Noe overflateoppgradering etter at badet er ferdig.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilbygg og totalrehabilitering 1986

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeider utført i 1986. Deler av vannledning utenfor tomt, nabotomt byttet i ca. 2010 (forsikringssak).

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i gradrenne mot nytt tilbygg. Forsikringssak som ble utbedret (ca. 2015)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe setninger i overgang mellom gammelt bygg og tilbygg. Noe avflassing på gammel mur, som kan skyldes setninger. Ikke av betydning.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært noe mus.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Noen mindre justeringer / oppgraderinger er gjort fra boligen ble totalrehabilitert i 1986.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lokalt eltilsyn har utført kontroll.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1209250205

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppussing og vedlikehold har i alle år blitt utført av nåværende eier. I forbindelse med tilbygg og totalrehabilitering i 1986 ble det brukt entreprenør.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppussing og vedlikehold har i alle år blitt utført av nåværende eier.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1209250205

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209250205

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Myhre	dc808c13407f8a59cdedc a2998d0ae2b979fabfe	27.11.2025 06:11:22 UTC	Signer authenticated by One time code

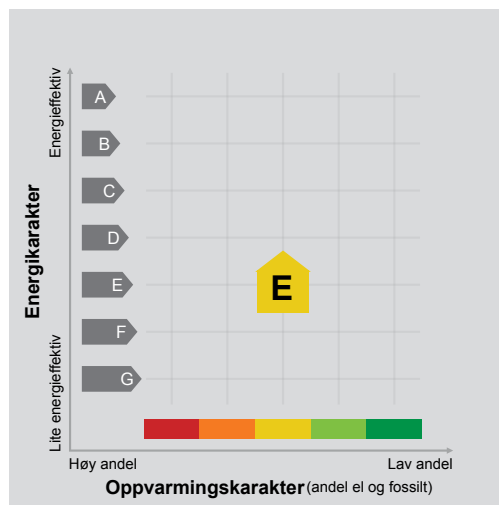
Document reference: 1209250205

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Nygardsbakken 7
Postnummer	2827
Sted	HUNNDALEN
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7493886
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-198378
Dato	09.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Nygardsbakken 7 - Nabolaget Brusveen/Holmen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Nedre Holmen Linje 419	7 min 0.6 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	5 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 22 min

Skoler

Blomhaug skole (1-7 kl.) 290 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Gjøvikregionen International School (1-1... 183 elever, 10 klasser	20 min 1.8 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 352 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	7 min 3.8 km
Raufoss videregående skole 450 elever	12 min 8.9 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Hunndalen	8 min
Kople Kallerud vest Rv4 Gjøvik	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

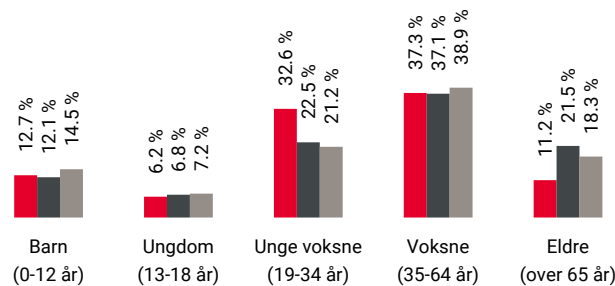
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brusveen/Holmen	1 014	664
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Misjonshusets barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km
Huskestua barnehage (1-5 år) 50 barn	14 min 1.2 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 år) 49 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Hunndalen Post i butikk	8 min 0.7 km
Kiwi Hunndalen	8 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 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



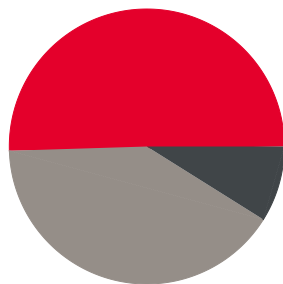
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Blomhaug skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽ Hunndalen sandvolleyballbane	8 min	🚶
Sandvolleyball	0.7 km	
🚴 MOVA Gjøvik sentrum	5 min	🚗
🚴 Basic Gym	5 min	🚗

Boligmasse



51% enebolig
9% blokk
41% annet

Varer/Tjenester



CC Gjøvik

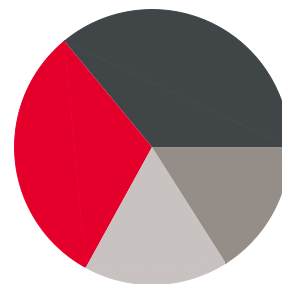
6 min 🚗



Hunndalen Apotek

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
36% 6-12 år
16% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



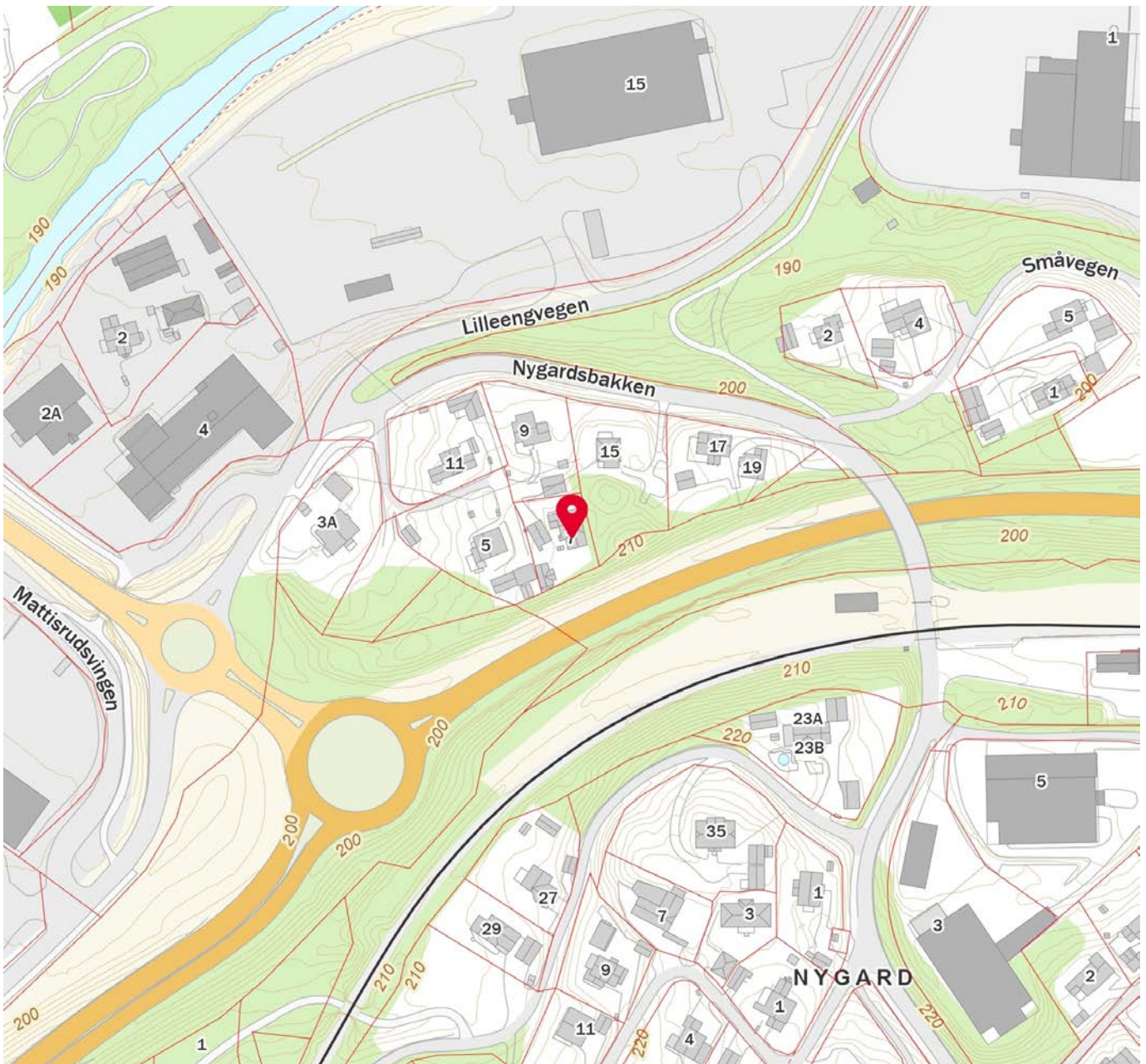
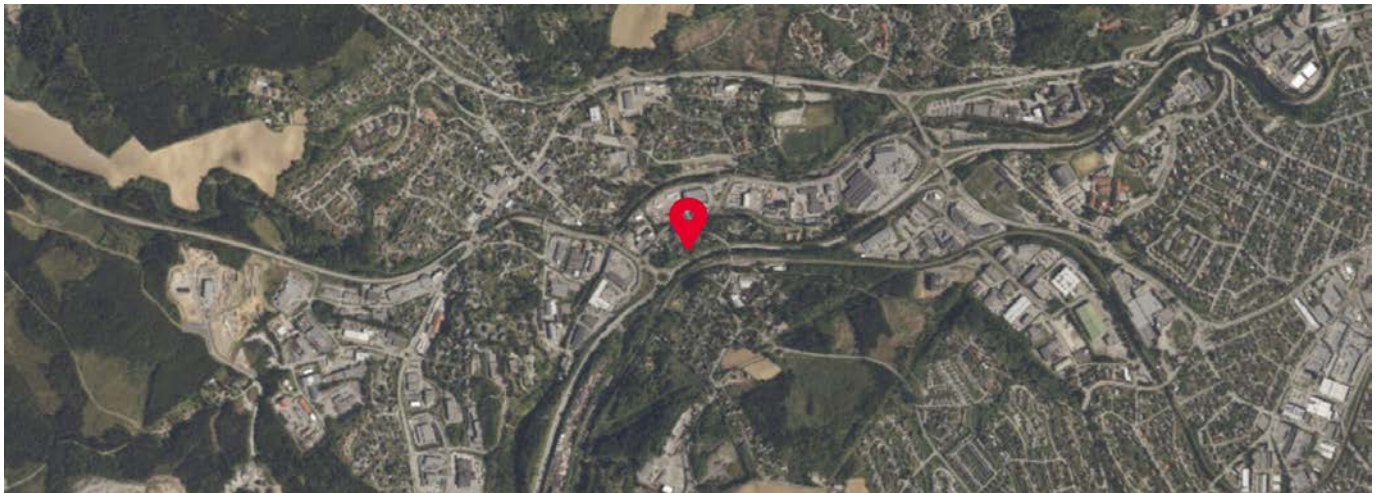
0%

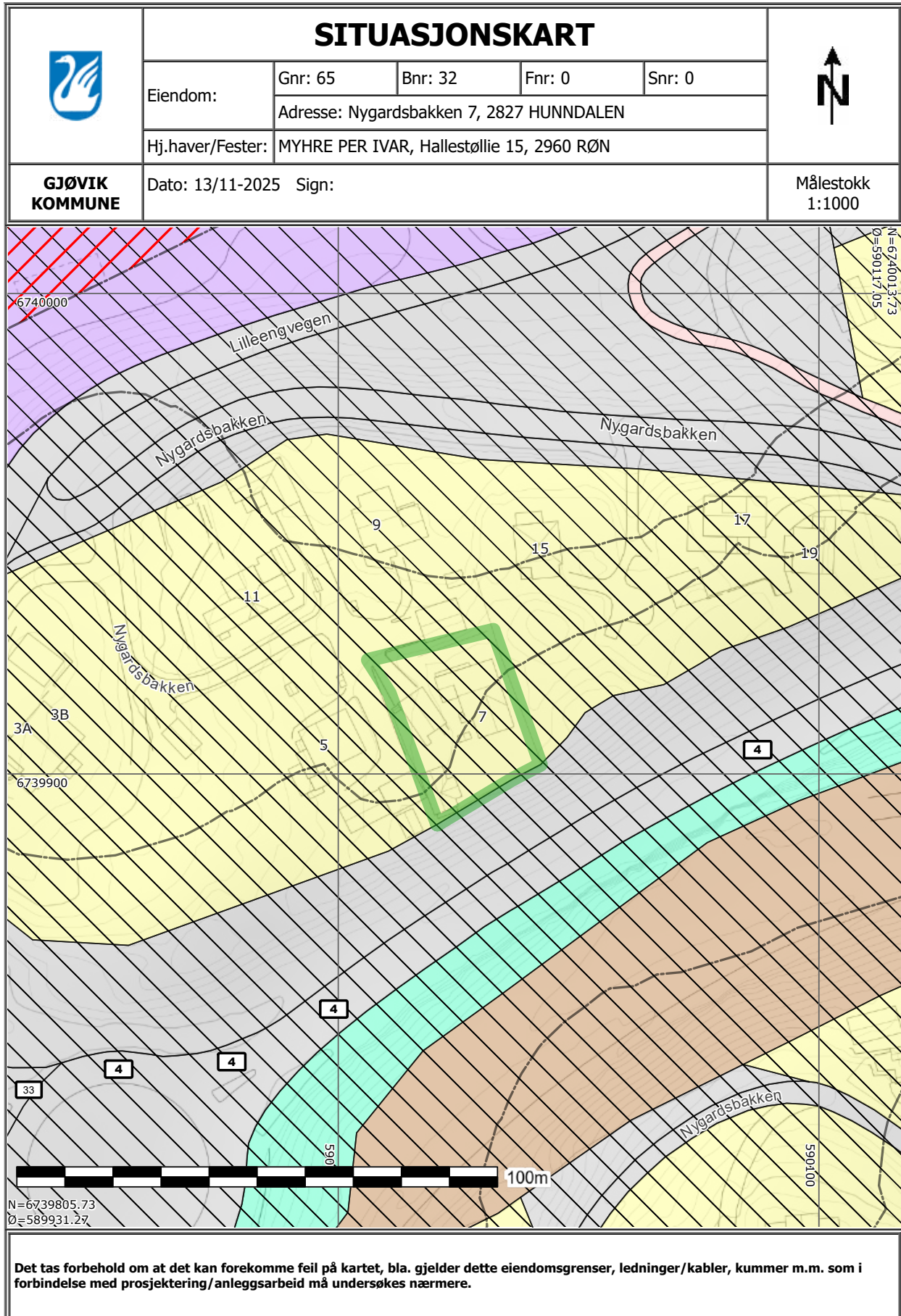
52%

Brusveen/Holmen
Gjøvik
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%







GJØVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

KpBestemmelseOmråde
 Flomfare
 Krav vedrørende infrastruktur
 Rød sone iht T-1442
 Gul sone iht T-1442
 Boligbebyggelse - Nåværende
 Næringsvirksomhetsbebyggelse - Nåværende
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
 Veg - Nåværende
 Bane - Nåværende
 Hovednett for sykkel - Nåværende
 Blå/grønnstruktur - Nåværende



Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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.



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: Nygardsbakken 7
2827 HUNNDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henriette Stray Fischer

Telefon: 980 19 951
E-post: henriette.fischer@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre