



aktiv.

Småvegen 7, 2827 HUNNDALEN

Meget innbydende bolig - lekkert kjøkken - nytt bad - stor veranda - sentralt - kort veg til skole, NTNU og turområder.



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 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Selger: Mats Hasle

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1934
BRA-i/BRA Total 116/131 kvm
Tomtstr.: 1867.8 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 42
Oppdragsnr.: 1209250130

Ditt nye hjem?

Sentral beliggenhet i Hunndalen med gangavstand til dagligvare, barne- og ungdomsskole og idrettsplass.

Kort veg til NTNU, turområder og Gjøvik sentrum.

Boligen er påkostet og pusset opp en del siste årene.
"Smarthus".

Lekkert kjøkken i med mørk innredning. Godt med skap og benkeplass, samt integrerte hvitevarer.

Fin plass til spisestuemønblement i tilknytning til kjøkkenet.

Åpen løsning mellom kjøkken og stue skaper en luftig og god romfølelse.

Koselig sofakrok. Lun og god atmosfære med vedfyring.

Det er godt med naturlig lysinnslipp, og utgang til terrasse hvor man kan nyte solrike dager.

Det er 2 soverom i 1. etasje, hvor et benyttes som flott kontor. 2 soverom i 2. etasje.

Bad i begge etasjer. Skyvedørsgarderobe i gang. Bodrom i kjeller.

Tomt med plen. Gruset gårdsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	63
Egenerklæring	94
Energiattest	98
Nabolagsprofil	102
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 131 m²

TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 15 m² Garasje. I tillegg har man kjellerrom med lav takhøyde (ikke måleverdig areal).

1. etasje

BRA-i: 78 m² Kjøkken, stue, kontor/ soverom, soverom, bad, trapperom og entré.

2. etasje

BRA-i: 38 m² 2 soverom med kott/ walk-in-closet, bad og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Kjeller har ikke målbart areal da takhøyden er under 190 cm.

Takhøyde i kjeller målt til 184-187 cm på tilfeldig valgte steder.

Deler av 2 etg har ikke målbart areal på grunn av skråhimling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1867.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Nytt gjerde i 2020. Trapp i terrenget fra garasje til hage.
Gruset innkjøring og gårdsplass.

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

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

Eiendommen ble etablert: 08.05.1933.
Bruksnavn: HAUGLI.

Beliggenhet

Eiendommen har solrik beliggenhet i utkant av Hunndalen sentrum, med kort gangavstand til sentrumsfasiliteter i Hunndalen.
Området består i hovedsak av eneboliger og noe næringseiendommer.

I Hunndalen sentrum finner man dagligvarebutikker, post-i-butikk, diverse forretninger, bensinstasjon, Lekeland og Pizzabakeren.

Det er gangavstand til barne- og ungdomsskole, samt idrettsplass.
Kort veg også til NTNU og Fagskolen, med et godt studiemiljø på Kallerud.

Fine turområder i nærmiljøet med store skog- og markaområder i umiddelbar nærhet.

Det er ca. 3 km til Gjøvik sentrum.
I Gjøvik finner man diverse butikker i gågate, kjøpesenteret CC med utallige tilbud, rolige kaféer og smakfulle restauranter, bank og postkontor. I tillegg finner man bakeri, vinmonopol, frisør og treningssenter.

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

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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Stian Ekern

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig opprinnelig bygget i ca.1934 og senere tilbygd i ca. 2001.

Det ble da også skiftet utvendig kledning og takteking.

Videre pusset opp innvendig i nyere tid.

Fremstår med en normal god standard på innvendige overflater.

Tak er utvendig tekket med metallplater fra 2001.

Takrenner, beslag og nedløp i metall.

Heldekkende pipebeslag.

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner.

Vegger er utvendig kledd med liggende panel.

Ny utvendig kledning på hele huset i 2001.

2 stk vegger er nylig malt utvendig.

Mønet takkonstruksjon av plassbygde sperrer over opprinnelig del.

Loft er etterisolert med blåseisolasjon.

Synlig at det er etablert luftesjikt i skrådeler. Dog noe mindre enn dagens krav.

Takkonstruksjon over tilbygd del er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll.

3 stk Vinduer i 2 etg. med 2-lags glass og malte karmen datert 2024.

Vinduer på soverom i 1etg og 3 stk vinduer i 2 etg. med 2-lags glass og malte karmen datert 2001. Ventilspalte i karm.

Vinduer i stuedelen i 1. etg med 2-lags glass datert 2014.

Vinduer i kjeller med 2- og 3-lags glass datert 2012 og 2019.

2-fløyet verandadør med 2-lags glass og malte karmen datert 2018.

Inngangsdør i hvit utførelse med vindusfelt med ruglete glass.

Datert 2004. Yale doorman kodelås.

Utgangsdør i kjeller i hvit glatt utførelse.

Veranda med utgang ved kjøkken.

Oppført i impregnerte trekonstruksjoner.

Terrassegulv av typen møre royal med rilled overflate.

Rekkverk med stående spiler.

Høyde rekkverk 101 cm

På siden mot gårds plass er det bygd inn kasser til blomster/ planter etc.

To trinn ned til platting ved inngangsdør.

Partiet som er takoverbygd har støpt dekke belagt med flis. Areal ca. 47 m2.

Veranda bygget i 2023/ 2024.

Garasje under veranda på ca.15 m2.

Leddport i stål med el åpner.

Vegger mot terreng i garasje av murte blokker.

Tekket mot veranda med tiltaksplater. Erfaringsmessig er ikke disse 100 prosent tett over tid .

Enkelte vanndråper og noe kondens er derfor å forvente.

Himling kan derfor ikke tettes igjen innvendig i garasjen med plater / panel etc.

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Drenert 1 side (siden ved veranda) i 2023.

Ellers eldre drenering.

Det er gjort tiltak med å fylle pukkmasser inntil grunnmuren med fall fra grunnmur på siden mot der man ankommer boligen.

Grunnmur av sparesteinsmur.

Det meste av grunnmur er innkledd innvendig og nedfylt utvendig i stor grad.

Iht. tilstandsrapport datert 10.06.2025 av Stian Ekern.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i selgers egenerklæring.

Innhold

Enebolig over 1,5 etasjer og kjeller, som inneholder:

2. etasje:

2 soverom med walk-in-closet/ kott, bad og gang.

Skråhimling.

1. etasje:

Kjøkken, stue, kontor/ soverom, soverom, bad, trapperom og entré.

Veranda med utgang fra kjøkken/ spisestue.

Overbygget inngangsparti.

Kjeller:

Kjellerrom/ boder med lav takhøyde.

Garasje under veranda:
1 biloppstillingsplass.

Standard

Velkommen til en gjennomført og innbydende enebolig med sentral beliggenhet i Hunndalen!

Her bor du i gangavstand til både barne- og ungdomsskole, idrettsplass og sentrumsfasiliteter – med kort vei også til NTNU, flotte turområder og Gjøvik sentrum.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de siste årene, og fremstår som påkostet og velholdt.

Med smarthus-teknologi i boligen kan man enkelt styre lys, varme og høyttalere via et "smartpanel" eller vi app på mobilen, en praktisk og enkel løsning i hverdagen.

Kjøkkenet er et blikkfang i seg selv – lekkert utformet i en praktisk u-løsning med moderne, mørk innredning.

Her er det godt med skap- og benkeplass, integrerte hvitevarer og naturlig plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Med åpen løsning mot stuen oppleves rommet som både luftig og sosialt – perfekt for hverdagsliv og gjestebesøk.

I stuen er det en koselig sofakrok og vedfyring som gir en lun og god atmosfære.

Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, og fra spisestuen er det utgang til en romslig terrasse – et ideelt sted for å nyte solrike dager og frisk luft.

I første etasje finner du i tillegg 2 behagelige soverom, hvor det ene benyttes som et flott hjemmekontor, mens andre etasje byr på to romslige soverom med tilhørende kott/walk-in-closet.

Det er bad i begge etasjer – badet i 2. etasje er nytt, stilfullt og har skråhimling og spiler som gir ekstra karakter.

Ytterligere oppbevaringsplass finnes i kjelleren, som har flere boder – dog noe lavere takhøyde.

I entréen er det skyvedørsgarderobe med speildører som gir både godt med oppbevaring og en lysere romfølelse.

Tomten er romslig og opparbeidet med plen og beplantning.

Adkomst og gårdsplass er gruset, og det er godt med parkeringsmuligheter – blant annet én garasjeplass under verandaen.

Dette er en bolig som må oppleves – perfekt for deg som ønsker en moderne enebolig med sentral, men samtidig skjermet beliggenhet!

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning fra 2013 som har laminerte skrog med fronter med struktur.
Laminat benkeplate med nedfelt komposittvask med etgrepsarmatur.
Fasadestein på vegg over benkeplate.
Integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og platetopp.
Elektrisk avtrekksvifte over platetopp.

BAD/ VASKEROM:

Bad 2 etg:

Badet ble pusset opp i 2024 i regi av dagens eier med hjelp av faglært vennetjenste.

Vegghengt toalett.

Innredning med vask med etgrepsarmatur.

Dusjdører i herdet glass.

Dusjarmatur på vegg i dusjsonen.

Plass og opplegg til vaskemaskin.

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Tilluft under dørblad.

Flis på vegger.

Spiler i himling.

Flis på gulv med gulvvarme.

Sluk i dusjsonen. Sluk ligger ca 25 mm lavere enn gulv ved dør.

Oppkant mot dørterksel på ca 30 mm.

Smøremembran under flis.

Mansjett er synlig under klemring i sluket.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt fra soverom mot våtsonen.

Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

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

Bad 1 etg:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Badet ble pusset opp i 2011 ifølge tidligere salgsoppgave.

Dusjkabinett.

Innredning med hvite glatte fronter.

Vask i porselen med etgrepsarmatur.

Vegghengt toalett.

Innredning med benkeplate mot yttervegg med plass og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Tilluft under dørblad.

Flis på vegger.

Mdf panel med innfelte downlights i himling.

Flis på gulv med varmekabler.

Sluk i dusjsonen.

Smøremembran i ukjent utførelse.

Mansjett er synlig under klemring i sluket.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt fra gang mot våtsonen.

Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

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

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:

Gulv:

Flis. Laminat. Varmefolie i stue/ kjøkkendelen. Varmekabler i tilbygg.

Vegger:

Malte glatte gipsoverflater. Osb plater bak gips i 1 etg. Yttervegger isolert i den forbindelse. Vegg i trapp og ene soverom med kalkmaling. En vegg på stuen med beiset panel. En vegg med spiler på ene soverom.

Himling:

Malte glatte gipsoverflater

Standard i kjeller:

Flis og laminat på gulv.

Panel og malte glatte gipsoverflater på vegger.

Panel og mdf panel i himling.

Profilerte kompaktdører og heltredører.

Trapp mellom 1. og 2 etg fra byggeår. Plassbygd type i tre.

Trinn er belagt med laminat.

Kjellertrapp i heltre. Plassbygd type fra byggeår. Malte overflater.

Etasjeskiller mellom 1. og 2 etg i tre.

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg i tre.

Støpt plate i tilbygd del.

Støpt plate i u etg.

Det er påforede trekonstruksjoner på innvendig side av grunnmur i kjelleren.

Det ble utført hulltaking med fuktmåling i rom der trapp kommer ned.
Det ble her målt 22 prosent fuktighet i treverk på målested.

DIVERSE UTSTYR:

Fordelerskap på bad i 2 etg.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk.

Varmtvannsbereder på 200 liter datert 2011 plassert i kjeller.

Toshiba varmepumpe på stuen ny i 2024.

Elbil-lader på vegg utvendig ved adkomstparti.

Nytt el anlegg fra inntak i 2019.

Skjult el anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer.

Brannslukningsapparat.

Røykvarslere.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer medfølger: Kjøleskap, oppvaskmaskin, tørketrommel og vaskemaskin.

Lysekroner medfølger, samt lys i vindu.

Tv medfølger.

Garderobeskap medfølger.

Hyller i kjeller medfølger.

Kodelås på dør medfølger.

Elbil-lader medfølger.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering.

Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.

Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

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

Tilbygg / modernisering:

Tilbygg 2001: Tilbygg i 1 etg med gang og soverom.

Modernisering: Overflater pusset opp i 1 etg i 2019. 2 etg 2024 og kjeller i 2025.

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:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3:

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mest avvik i rommet bereder er plassert . Her kan man også se synlig skjevhet langs gulvlist

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe har en innkledd side i alle etasjer

Kravet er at teglsteinspiper skal ha alle 4 sider synlige

Konsekvens/tiltak:

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Alternativ til å gjøre alle 4 sider tilgjengelig er å montere stålrør i pipa.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking:

Vurdering av avvik:

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

Noe rustmerker på takplate nedenfor pipe

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det er ikke behov for tiltak utover at tekking bør holdes under jevnlig tilsyn.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe frostspreng på enkelte nedløp

Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres snøfangere over soner som det ferdes personer.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Nedløp med frostspreng må skiftes for å lukke avviket.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
 - Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
- Utvendig kledning fremstår med normal slitasje. Overflatebehandlet nylig.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Kun en luftespalte langs gesims til lufting av takkonstruksjonen, men det er synlig på loft at det er etablert luftesjikt mellom isolasjon og undertak i skrådeler på konstruksjonen.

Registrert noe fuktmerker på undertak som antas å være fra før det ble lagt ny taktekkning

- Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Eier opplyste at det ikke har vært problemer med isdannelser på utvendig takoverflate på vinteren.

TG settes utifra at luftingen er noe dårligere enn dagens krav. Anses ikke å være behov for strakstiltak, men konstruksjonen bør holdes under oppsikt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

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

Avvik er i hovedsak målt inne på walk in closet

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

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

Radonmåling er kun krav ved utleie

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktprosenten i treverk er viktig for å unngå råte, muggsopp og andre skader. For å unngå soppangrep bør fukttinnholdet i treverk være under 20 vektprosent, og under 15 vektprosent i konstruksjoner som tørker sakte

Generelle retningslinjer for fukt i treverk:

Under 15%: Generelt anbefalt fuktinnhold for de fleste bruksområder, spesielt i konstruksjoner som er utsatt for fukt.

15-20%: Fuktinnhold hvor faren for råte og muggsopp øker.

Over 20%: Muggsopp kan dannes.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Verdier som ble målt under befaringen tilsier at det er en konstruksjon som bør holdes under tilsyn. Merk også alder på drenering.

Kontrollen er begrenset da hulltaking er gjort et begrenset område og sier ikke noe om den eksakte tilstanden i hele konstruksjonen.

Påforede trekonstruksjoner på innvendig side av grunnmur er å betrakte som risikokonstruksjon med tanke på skjulte fukt og råteskader.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendig > Innvendige trapper - 2:

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

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

Dører til begge soverom i 1 etg tar i terskel.

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Durgoventil på avløpsrør (lufting er ikke ført over tak).

- Lufting bør føres over tak.

Durgo-ventiler er ikke ment som primær lufting. Primær lufting bør gjøres ved å føre et

rør ut av taket, mens Durgo-ventiler er en sekundær løsning.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må varmtvannsbereder skiftes.

En varmtvannsbereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare.

Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.

Venter man med å bytte ut varmtvannsbereder kan dette føre til risiko for vannskader, økt risiko for lekkasjer og høyere energikostnader.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

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

TG satt på bakgrunn av at det ikke er skiftet drenering rundt hele boligen.

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.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlige tegn til innpressing av grunnmur eller setninger i grunnen som man kunne oppdage under befaringen.

TG settes etter alder på grunnmur. Eldre betong har dårligere enn kvalitet enn nyere grunnmurer.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på

funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

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

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Da det er dusjkabinett i rommet er det liten fare for vanninntrengning rundt dør. Forsiktig bruk må fortsatt påregnes.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Sprekt flis ved utforing på dør.

Dusjkabinett må fortsatt benyttes.

Konsekvens/tiltak:

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for

brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

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

Merk: Det kommer opp vannrør i gulv bak kabinett i hjørnet. Dette er et svakt pkt da det ikke er lett å kontrollere om det er brukt mansjett i overgangen mot gulvet. Med bakgrunn i dette og flatt gulv i rommet så kan ikke kabinett fjernes

Konsekvens/tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak:

- Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sistene ikke oppdages.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

Parkering

Parkering i garasje, ellers parkeringsmuligheter på tomten.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

31502606

Radonmåling

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er opplyst om.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i

oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vedfyring og strøm.

Toshiba varmepumpe på stuen ny i 2024.

Teglsteinspipe tilkoblet vedovn på stuen. Glassplate på gulv under ovn.

Pipe er forblendet med fasadestein i 1 etg.

Feieluke tilgjengelig i kjeller.

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

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

Piper og ildsteder:

Siste dato for tilsyn: 09.04.2021. Utført.

Siste dato for feiing: 05.07.2022. Utført.

Avvik/ anmerkning:

Tilsynet er utført i form av samtale på trappa (pga. sykdom/smittefare).

Skorstein er innkledd på en side kjeller og en side i 2. etg. Ved endret fyringsmønster må dette utbedres.

Info strømforbruk

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

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

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 25 000

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 kr. 13560,-

Renovasjon kr. 5174,-

Feiegebyr kr. 520,-

Eiendomsskatt kr. 5100,-

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 5 100

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst kr. 1275900,-

Formuesverdi primær

Kr 791 223

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 164 893

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

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

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 42 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:

3407/65/42:

08.05.1933 - Dokumentnr: 900067 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3407 Gnr:65 Bnr:5

Dokumentet har ikke latt seg fremskaffe.

01.01.2020 - Dokumentnr: 888102 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0502 Gnr:65 Bnr:42

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 155621907 - Enebolig - 1 boenhet
- Bygningsnr. 155621907-1 - Tilbygg

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 ingen ferdigattest for tilbygg (2 soverom og gang) fra 2001.

Det foreligger:

*DISPENSASJON FRA KRAV OM AVSTAND TIL RV. 4 FOR TILBYGG (2 SOVEROM OG GANG) PÅ BOLIG PÅ SMÅVEGEN 7, HUNNDALLEN, datert 19.10.2001.

*TILLATELSE TIL TILTAK - RIVING AV UTHUS SMÅVEGEN 7, 65/42, GJØVIK, datert 15.06.2001.

*BYGGEANMELDELSE FOR FLYTTING AV BAD PÅ EIENDOMMEN "HAUGLI" 65/42, NYGARD, datert 11.2.76.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke.

Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Tegninger enebolig:

Det foreligger tegninger fra kommunen med det er avvik fra disse.

Tegninger fra 1976 viser kun 2. etasje. Enkelte delevegger er flyttet, wc-rom og kott er i dag blitt loftsstue. Bruksendring foreligger ikke.

Tegninger fra 2001 viser kun 1. etasje og tilbygget del med soverom og gang. Del av kjøkken er endret til bad. Enkelte vegger er åpnet. Manglende ferdigattest for tilbygget del.

Enkelte fasadeendringer med avvik fra tegninger, samt noe utvidelse av veranda.

Mottatte tegninger viser ikke kjeller eller garasje.

Det foreligger ikke opprinnelige byggetegninger fra byggeår.

Disse tiltakene vil bli kjøpers risiko og ansvar.

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

Vei, vann og avløp

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

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 tømming, påhviler hjemmelshaver.

Kommunale VA-ledninger krysser over eiendommen.

VA-ledninger kan være til hinder for eventuell ny bebyggelse.

Det kreves minst 4,0 meter avstand mellom konstruksjoner og VA-ledninger.

Vedlagt er kartutsnitt som viser ledningstrasé.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende arealplan med bestemmelser:

Kommuneplanens arealdel (KP) 3407 KP2020- 2032 - Kommuneplanens arealdel 2020- 2032 med vedtaksdato 29.10.2020.

Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:

Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Boligbebyggelse

Bestemmelsesområde

Støysone: rød sone iht T-1442

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplan (RP) 3407 05020179 - Lilleengen gård mm. Endelig vedtatt arealplan.

Dato: 22.6.1995.

Formål:

Arealformål: frittliggende småhusbebyggelse

U-grad: 25% BYA

Felt: B2

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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (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))

113 600 (Omkostninger totalt)

129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 619 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 622 300 (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 113 600

Betalingsbetingelser

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 60.000,- 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

10.08.2025



Velkommen til Småvegen 7!



Lekker og moderne kjøkken.





Fin plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Stemningsfull vedovn med glassdør luner godt på kjølige kvelder.







Avslappende og koselig sofakrok.



Soverom I, benyttes som hyggelig kontor plass.



Soverom II



Pent belyst soverom.



Soverom III



Soverommet har adkomst til praktisk kjøtt.



Soverom IV



Soverom i behagelig fargevalg og fin tilgang til kott.



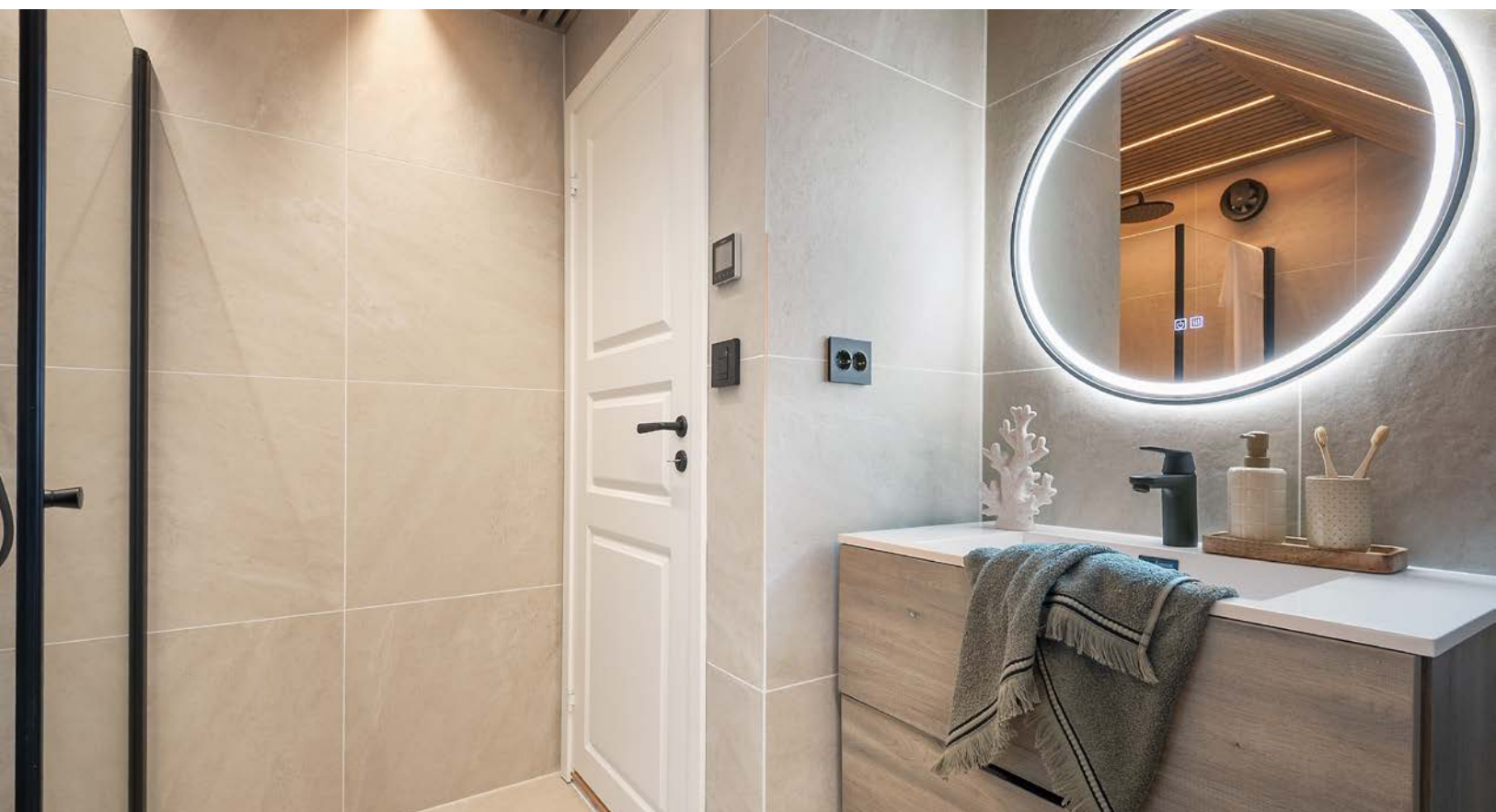
Skråhimling i 2. etasje.



Med mulighet for å trekke seg litt tilbake.



Stilig bad i 2. etasje.



Et godt sted å starte dagen.



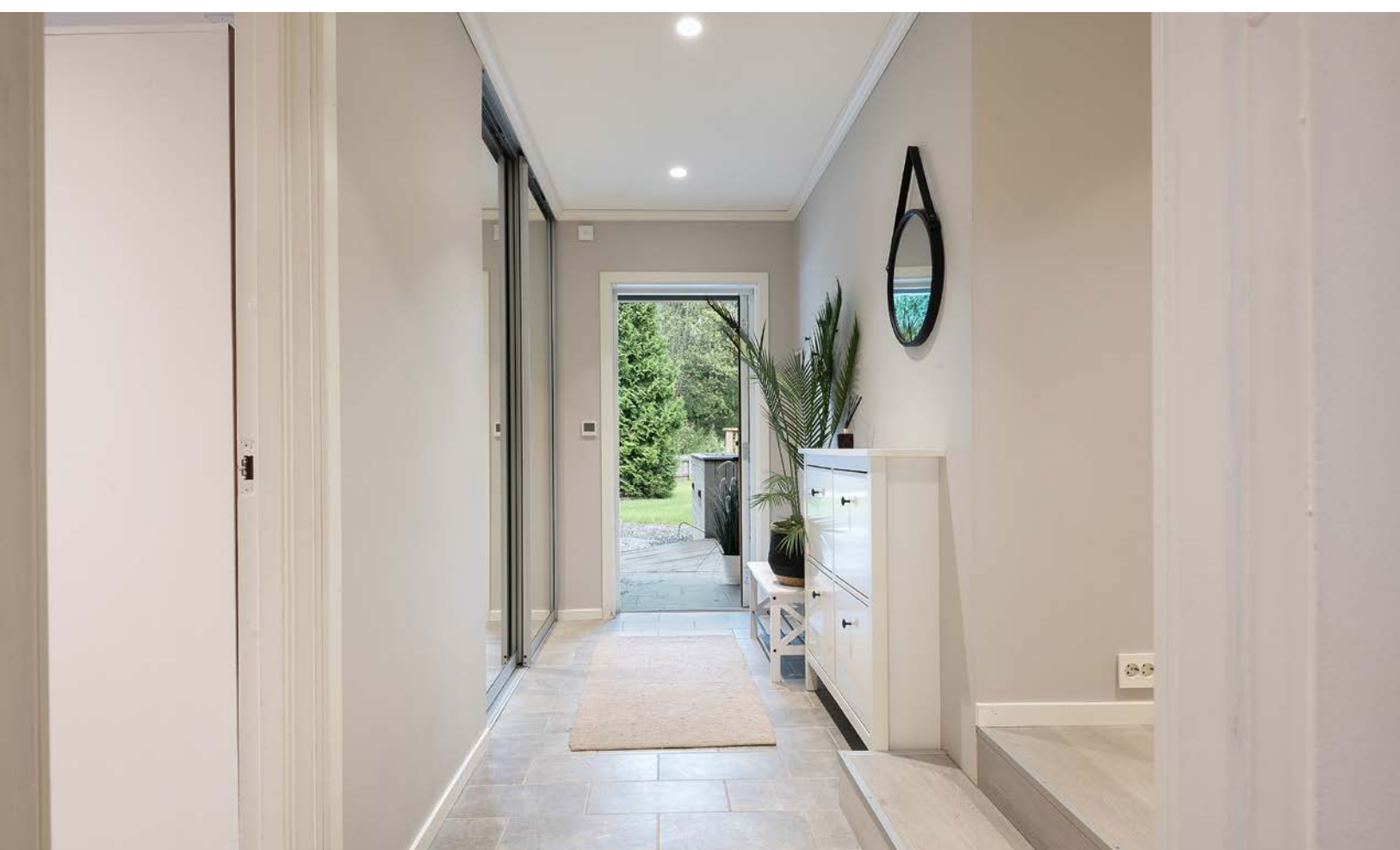


Bad/ vaskerom i 1. etasje.



Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.







Velkommen inn!



Teknisk rom/ bod i kjeller.





Med smarthus-teknologi kan man styre lys, varme og højttalere via app på mobilen eller smartpanel.



Stor terrasse hvor man kan nyte solrike dager og frisk luft.



Overbygget inngangsparti.









Eiendommen har romslig tomt.



Tomt opparbeidet med plen og beplantning.





Meget sentral beliggenhet i Hunndalen.



Stor hage for utendørsaktivitet.





Trapp i terrenget fra garasje til hage.



God plass for utemøblement på terrassen.

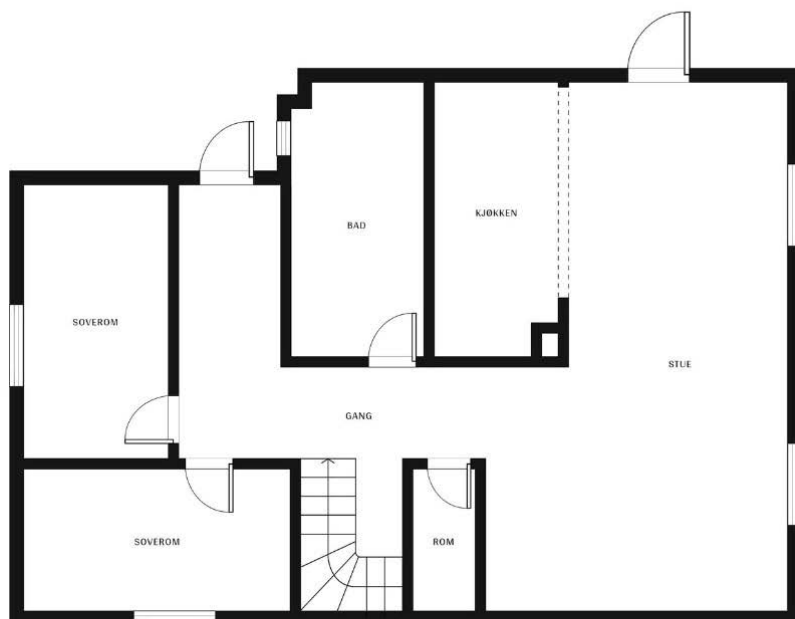




Flott kveldsstemning.



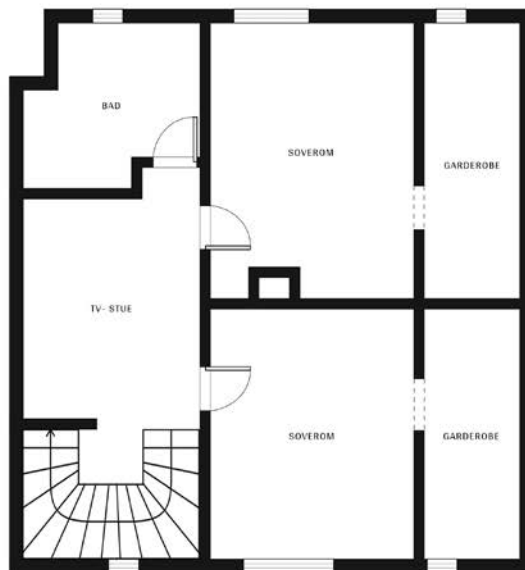
Flott belysning utendørs på kvelden.



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

10.00.00.00

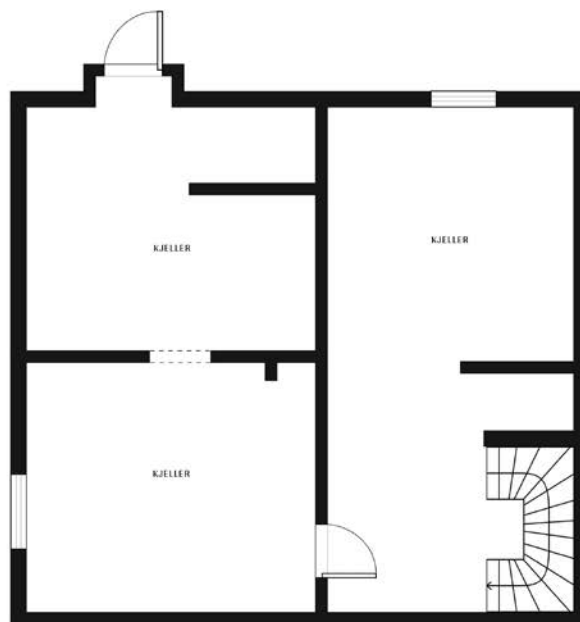
Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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



Småvegen 7, 2827 HUNNDALEN



GJØVIK kommune



gnr. 65, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 03.07.2025

Oppdragsnr.: 10064-2303

Referansenummer: QN1645

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Stian Ekern

Vår ref:



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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

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

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

Rapportansvarlig



Stian Ekern

stian@takstcon.no

478 14 432



NITO

 TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig bygget i 1934 og senere tilbygd i 2001.
Det ble da også skiftet utvendig kledning og takteking.
Videre pusset opp innvendig i nyere tid.
Fremstår med en normal god standard på innvendige overflater.
Bemerket noe planvvik på gulv i kjeller og 2 etg som må sees i sammenheng med bygningens alder.
Merk alder på drenering og pkt rom under terreng i rapporten.

Viser til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er utvendig tekkt med metallplater fra 2001
Takrenner , beslag og nedløp i metall
Heldekkende pipebeslag
Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner
Vegger er utvendig kledd med liggende panel
Ny utvendig kledning på hele huset i 2001
2 stk vegger er nylig malt utvendig
Mønet takkonstruksjon av plassbygde sperrer over opprinnelig del
Loft er etterisolert med blåseisolasjon .
Synlig at det er etablert luftesjikt i skrådelere . Dog noe mindre enn dagens krav.
Takkonstruksjon over tilbygd del er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll
3 stk Vinduer i 2 etg med 2 lags glass og malte karmar datert 2024
Vinduer på soverom i 1 etg og 3 stk vinduer i 2 etg med 2 lags glass og malte karmar datert 2001.
Ventilspalte i karm
Vinduer i stuedelen i 1. etg med 2 lags glass datert 2014
Vinduer i kjeller med 2 og 3 lags glass datert 2012 og 2019
2 fløyet verandadør med 2 lags glass og malte karmar datert 2018
Inngangsdør i hvit utførelse med vindusfelt med ruglete glass.
Datert 2004. Yale doorman kodelås
Utgangsdør i kjeller i hvit glatt utførelse
Veranda med utgang ved kjøkken.
Oppført i impregnerte trekonstruksjoner
Terassegulv av typen møre royal med rilled overflate
Rekkverk med stående spiler
Høyde rekkverk 101 cm
På siden mot gårdsplass er det bygd inn kasser til blomster/ planter etc
To trinn ned til platting ved inngangsdør . Partiet som er Takoverbygd har støpt dekke belagt med flis
Areal 47 m2
Veranda bygget i 2023/ 2024.
Garasje under veranda på 15 m2
Leddport i stål med el åpner
Vegger mot terreng i garasje av murte blokker
Tekket mot veranda med tiltaksplater. Erfaringsmessig er ikke disse 100 prosent tett over tid . Enkelte vannråper og noe kondens er derfor å forvente. Himling kan derfor ikke tettes igjen innvendig i garasjen med plater / panel etc

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv
Flis
Laminat
Varmefolie i stue/ kjøkkendelen
Varmekabler i tilbygg .

Vegger

Malte glatte gipsoverflater . Osb plater bak gips i 1 etg . Yttervegger isolert i den forbindelse
Vegg i trapp og ene soverom med kalkmaling
En vegg på stuen med beiset panel
En vegg med spiler på ene soverom

Himling

Malte glatte gipsoverflater

Standard i kjeller med flis og Laminat på gulv
Panel og malte glatte gipsoverflater på vegger
Panel og mdf panel i himling

Etasjeskiller mellom 1. og 2 etg i tre
Etg skiller mellom kjeller og 1 etg i tre
Støpt plate i tilbygd del
Støpt plate i u etg
Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er opplyst om
Teglsteinspipe tilkoblet vedovn på stuen. Glassplate på gulv under oven
Pipe er forblendet med fasadestein i 1 etg
Feiелuke tilgjengelig i kjeller
Det er påforede trekonstruksjoner på innvendig side av grunnmur i kjelleren. Det ble utført hulltaking med fuktmåling i rom der trapp kommer ned.
Det ble her målt 22 prosent fuktighet i treverk på målested.
Trapp mellom 1. og 2 etg fra byggeår. Plassbygd type i tre .
Trinn er belagt med Laminat
Kjellertrapp i heltre . Plassbygd type fra byggeår
Malte overflater
Profilerte kompaktdører og heltredører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etg
Badet ble pusset opp i 2024 i regi av dagens eier med hjelp av faglært vennetjeneste

Flis på vegger.
Spiler i himling
Flis på gulv med gulvvarme
Sluk i dusjonen. Sluk ligger ca 25 mm lavere enn gulv ved dør
Oppkant mot dørterksel på ca 30 mm
Smøremembran under flis
Mansjett er synlig under klemring i sluket
Vegghengt toalett .
Innredning med vask med etgrepsarmatur
Dusjdører i herdet glass

Beskrivelse av eiendommen

Dusjarmatur på vegg i dusjsjonen

Plass og opplegg til vaskemaskin

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Tilluft under dørbblad

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

Bad 1 etg

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

Badet ble pusset opp i 2011 ifølge tidligere salgsoppgave

Flis på vegger.

Mdf panel med innfelte downlights i himling

Flis på gulv med varmekabler

Sluk i dusjsjonen

Smøremembran i ukjent utførelse

Mansjett er synlig under klemring i sluket

Dusjkabinett

Innredning med hvite glatte fronter

Vask i porselen med etgrepsarmatur

Vegghengt toalett .

Innredning med benkeplate mot yttervegg med plass og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Tilluft under dørbblad

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2013 som har laminerte skrog med fronter med struktur

Laminat benkeplate med nedfelt komposittvask med etgrepsarmatur

Fasadestein på vegg over benkeplate

Integrert komfyr, oppvaskmaskin , kjøleskap og platetopp

Elektrisk avtrekksvifte over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Fordelerskap på bad i 2 etg

Opplyst av eier at det er montert sensorer med vannstoppsystem der rør er innkasset i kjelleren

Rør skiftet ihhv 2011 og 2024 i forbindelse med oppussing av våtrom

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Lite parti med eldre soilrør innvendig

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

Varmtvannsbereider på 200 liter datert 2011 plassert i kjeller.

Toshiba varmepumpe på stuen ny i 2024

El bil lader på vegg utvendig ved adkomstparti

Nytt el anlegg fra inntak i 2019

Skjult el amlegg.

Sikringsskap med automatsikringer

Brannslukningsapparat

Røykvarslere

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert. Dreneret 1 side (siden ved veranda) i 2023

Ellers eldre drenering. Det er gjort tiltak med å fylle pukkmasser inntil grunnmuren med fall fra grunnmur på siden mot der man ankommer boligen.

Grunnmur av sparesteinsmur

Det meste av grunnmur er innkledd innvendig og nedfylt utvendig i stor grad,

Kontrollen er derfor noe begrenset.

Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning

Nytt gjerde i 2020.

Utvendige vannrør i plast fra 1988

Utvendig avløpsrør i plast fra 2023

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

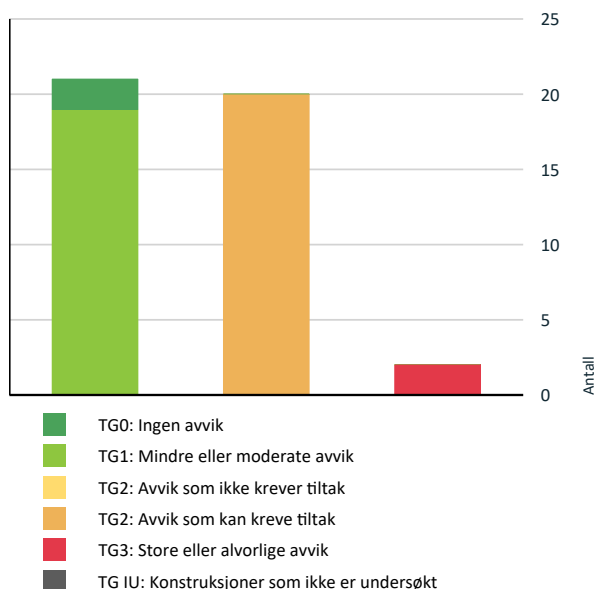
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

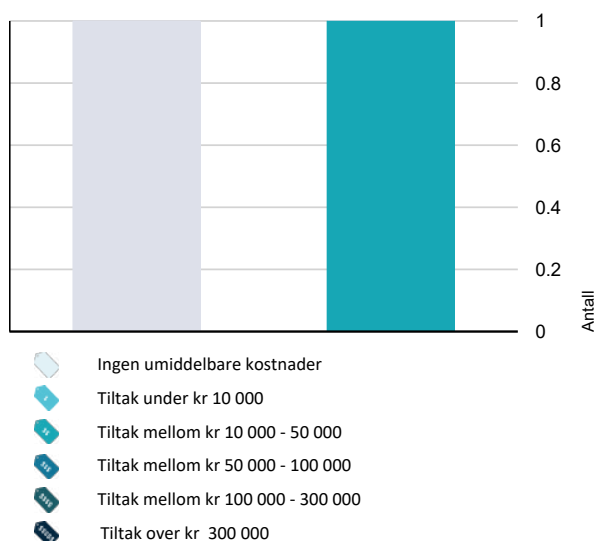
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1934

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Eiendomsverdi.no.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

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

Tilbygg / modernisering

2001	Tilbygg	Tilbygg i 1 etg med gang og soverom
	Modernisering	Overflater pusset opp i 1 etg i 2019. 2 etg 2024 og kjeller i 2025.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er utvendig tekket med metallplater fra 2001

Vurdering av avvik:

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

Noe rustmerker på takplate nedenfor pipe

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det er ikke behov for tiltak utover at tekking bør holdes under jevnlig tilsyn.

Nedløp og beslag

Takrenner , beslag og nedløp i metall
Heldekkende pipebeslag

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Stedvis noe frostspreng på enkelte nedløp

Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres snøfangere over soner som det ferdes personer .

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Nedløp med frostspreng må skiftes for å lukke avviket



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner

Vegger er utvendig kledd med liggende panel

Ny utvendig kledning på hele huset i 2001

2 stk vegger er nylig malt utvendig

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Utvendig kledning fremstår med normal slitasje. Overflatebehandlet nylig

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet takkonstruksjon av plassbygde sperrer over opprinnelig del

Loft er etterisolert med blåseisolasjon .

Synlig at det er etablert luftesjikt i skrådeler . Dog noe mindre enn dagens krav.

Takkonstruksjon over tilbygd del er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Kun en luftespalte langs gesims til lufting av takkonstruksjonen, men det er synlig på loft at det er etablert luftesjikt mellom isolasjon og undertak i skrådeler på konstruksjonen.

Registrert noe fuktmerker på undertak som antas å være fra før det ble lagt ny taktekking

- Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Eier opplyste at det ikke har vært problemer med isdannelser på utvendig takoverflate på vinteren.
TG settes utifra at luftingen er noe dårligere enn dagens krav. Anses ikke å være behov for strakstiltak, men konstruksjonen bør holdes under oppsikt.



TG 1 Vinduer

3 stk Vinduer i 2 etg med 2 lags glass og malte karmer datert 2024
Vinduer på soverom i 1etg og 3 stk vinduer i 2 etg med 2 lags glass og malte karmer datert 2001.
Ventilspalte i karm
Vinduer i stuedelen i 1. etg med 2 lags glass datert 2014
Vinduer i kjeller med 2 og 3 lags glass datert 2012 og 2019

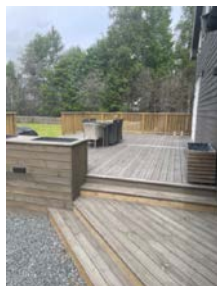
TG 1 Dører

2 fløyet verandadør med 2 lags glass og malte karmer datert 2018
Inngangsdør i hvit utførelse med vindusfelt med ruglete glass. Datert 2004. Yale doorman kodelås
Utgangsdør i kjeller i hvit glatt utførelse
Leddport i stål med el åpner til garasje

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang ved kjøkken.
Oppført i impregnerte trekonstruksjoner
Terassegulv av typen mørke royal med rilled overflate
Rekkverk med stående spiler
Høyde rekkverk 101 cm
På siden mot gårdsplass er det bygd inn kasser til blomster/ planter etc
To trinn ned til platting ved inngangsdør. Partiet som er Takoverbygd har støpt dekke belagt med flis
Areal 47 m2
Veranda bygget i 2023/ 2024.

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre utvendige forhold

Garasje under veranda på 15 m2

Leddport i stål med el åpner

Vegger mot terreng i garasje av murte blokker

Tekket mot veranda med tiltaksplater. Erfaringsmessig er ikke disse 100 prosent tett over tid . Enkelte vanndråper og noe kondens er derfor å forvente.

Himling kan derfor ikke tettes igjen innvendig i garasjen med plater / panel etc



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv

Flis

Laminat

Varmefolie i stue/ kjøkkendelen

Varmekabler i tilbygg .

Vegger

Malte glatte gipsoverflater . Osb plater bak gips i 1 etg . Yttervegger isolert i den forbindelse

Vegg i trapp og ene soverom med kalkmaling

En vegg på stuen med beiset panel

En vegg med spiler på ene soverom

Himling

Malte glatte gipsoverflater

Standard i kjeller med flis og Laminat på gulv

Panel og malte glatte gipsoverflater på vegger

Panel og mdf panel i himling

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller mellom 1. og 2 etg i tre

Vurdering av avvik:

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

Avvik er i hovedsak målt inne på walk in closet

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etg skiller mellom kjeller og 1 etg i tre
Støpt plate i tilbygd del

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3

Støpt plate i u etg

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mest avvik i rommet bereder er plassert. Her kan man også se synlig skjevhet langs gulvlist

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er opplyst om

Vurdering av avvik:

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

Radonmåling er kun krav ved utleie

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe tilkoblet vedovn på stuen. Glassplate på gulv under ovn
Pipe er forblendet med fasadestein i 1 etg
Feieluke tilgjengelig i kjeller

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe har en innkledd side i alle etasjer
Kravet er at teglsteinspiper skal ha alle 4 sider synlige

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Alternativ til å gjøre alle 4 sider tilgjengelig er å montere stålrør i pipa

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er påforede trekonstruksjoner på innvendig side av grunnmur i kjelleren. Det ble utført hulltaking med fuktmåling i rom der trapp kommer ned.

Tilstandsrapport

Det ble her målt 22 prosent fuktighet i treverk på målested.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktprosenten i treverk er viktig for å unngå råte, muggsopp og andre skader. For å unngå soppangrep bør fuktinnholdet i treverk være under 20 vektprosent, og under 15 vektprosent i konstruksjoner som tørker sakte

Generelle retningslinjer for fukt i treverk:

Under 15%: Generelt anbefalt fuktinnhold for de fleste bruksområder, spesielt i konstruksjoner som er utsatt for fukt.

15-20%: Fuktinnhold hvor faren for råte og muggsopp øker.

Over 20%: Muggsopp kan dannes

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Verdier som ble målt under befaringen tilsier at det er en konstruksjon som bør holdes under tilsyn. Merk også alder på drenering.

Kontrollen er begrenset da hulltaking er gjort et begrenset område og sier ikke noe om den eksakte tilstanden i hele konstruksjonen.

Påforede trekonstruksjoner på innvendig side av grunnmur er å betrakte som risikokonstruksjon med tanke på skjulte fukt og råteskader.



TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2 etg fra byggeår. Plassbygd type i tre .
Trinn er belagt med Laminat

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige trapper - 2

Kjellertrapp i heltre . Plassbygd type fra byggeår
Malte overflater

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Profilerte kompaktdører og heltredører

Vurdering av avvik:

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

Dører til begge soverom i 1 etg tar i terskel

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2024 regi av dagens eier med hjelp av faglært vennetjenste

Dokumentasjon foreligger på boligmappa.no



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

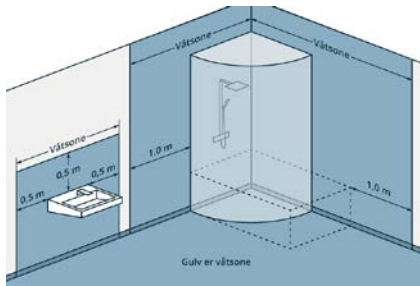
Flis på vegger.
Spiler i himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme
Sluk i dusjsjonen. Sluk ligger ca 25 mm lavere enn gulv ved dør
Oppkant mot dørterksel på ca 30 mm

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran under flis
Mansjett er synlig under klemring i sluket



ETASJE 2 > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett .
Innredning med vask med etgrepsarmatur
Dusjdører i herdet glass
Dusjarmatur på vegg i dusjsonen
Plass og opplegg til vaskemaskin

ETASJE 2 > BAD

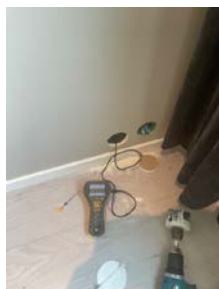
1 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Tilluft under dørblad

ETASJE 2 > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



ETASJE 1 > BAD

Generell

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

Tilstandsrapport

Badet ble pusset opp i 2011 ifølge tidligere salgsoppgave

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger.

Mdf panel med innfelte downlights i himling

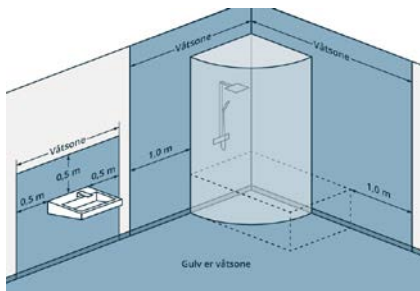
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er dør i våtzone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da det er dusjkabinett i rommet er det liten fare for vanninntrengning rundt dør
Forsiktig bruk må fortsatt påregnes



ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med varmekabler

Sluk i dusjsone

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Sprekt flis ved utføring på dør

Dusjkabinett må fortsatt benyttes

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran i ukjent utførelse

Mansjett er synlig under klemring i sluket

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Merk: Det kommer opp vannrør i gulv bak kabinett i hjørnet. Dette er et svakt pkt da det ikke er lett å kontrollere om det er brukt mansjett i overgangen mot gulvet. Med bakgrunn i dette og flatt gulv i rommet så kan ikke kabinett fjernes

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett

Innredning med hvite glatte fronter

Vask i porselen med etgrepsarmatur

Vegghengt toalett

Innredning med benkeplate mot yttervegg med plass og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sistene ikke oppdages.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Tilluft under dørblad

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013 har laminerte skrog med fronter med struktur

Laminat benkeplate med nedfelt komposittvask med etgrepsarmatur

Fasadestein på vegg over benkeplate

Integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og platetopp

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Elektrisk avtrekksvifte over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

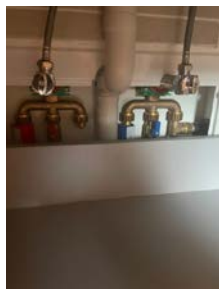
TG 1 Vannledninger

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

Fordelerskap på bad i 2 etg

Opplyst av eier at det er montert sensorer med vannstoppsystem der rør er innkasset i kjelleren

Rør skiftet ihh 2011 og 2024 i forbindelse med oppussing av våtrom



TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Lite parti med eldre soilrør innvendig

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Durgoventil på avløpsrør (lufting er ikke ført over tak)

- Lufting bør føres over tak

Durgo-ventiler er ikke ment som primær lufting. Primær lufting bør gjøres ved å føre et rør ut av taket, mens Durgo-ventiler er en sekundær løsning.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på 200 liter datert 2011 plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må varmtvannsbereder skiftes.

En varmtvannsbereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.

Venter man med å bytte ut varmtvannsbereder kan dette føre til risiko for vannskader, økt risiko for lekkasjer og høyere energikostnader.



TG 1 Andre installasjoner

Toshiba varmepumpe på stuen ny i 2024



Elektrisk anlegg

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

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

El bil lader på vegg utvendig ved adkomstparti
Nytt el anlegg fra inntak i 2019
Skjult el anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

2019

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

7. 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

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

Ja

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

Nei



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat
Røykvarslere

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

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr 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
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenert 1 side (siden ved veranda) i 2023

Ellers eldre drenering. Det er gjort tiltak med å fylle pukkmasser inntil grunnmuren med fall fra grunnmur på siden mot der man ankommer boligen.

Vurdering av avvik:

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

TG satt på bakgrunn av at det ikke er skiftet drenering rundt hele boligen.

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.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av sparesteinsmur

Det meste av grunnmur er innkledd innvendig og nedfylt utvendig i stor grad.
Kontrollen er derfor noe begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlige tegn til innpressing av grunnmur eller setninger i grunnen som man kunne oppdage under befaringen.

TG settes etter alder på grunnmur. Eldre betong har dårligere enn kvalitet enn nyere grunnmurer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning

Tilstandsrapport

Nytt gjerde i 2020.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannrør i plast fra 1988

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger - 2

Utvendig avløpsrør i plast fra 2023

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

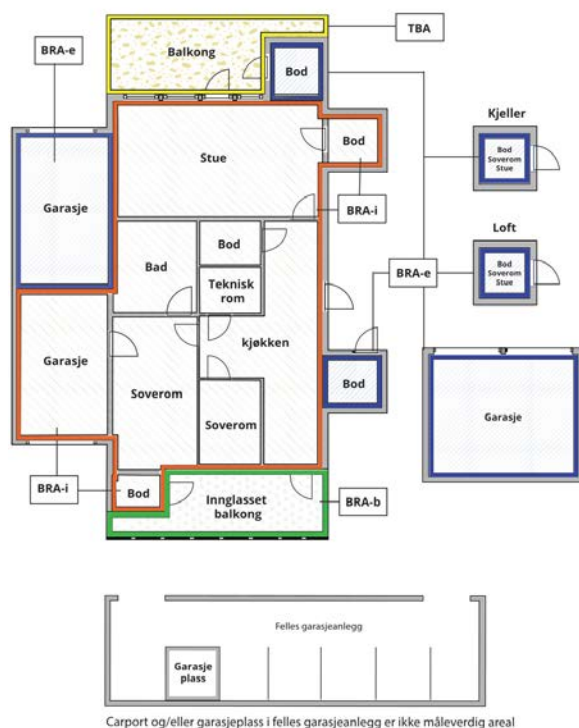
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)				
Etasje 2	38			38		16	54
Etasje 1	78	15		93	47		93
Kjeller						45	45
SUM	116	15			47	61	192
SUM BRA	131						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Walk-in closet, Walk-in closet 2		
Etasje 1	Entré, Soverom, Soverom 2, Trapperom, Bad, Stue, Kjøkken	Garasje	
Kjeller	Kjellerrom, Kjellerrom 2, Kjellerrom 3		

Kommentar

Kjeller har ikke målbart areal da takhøyden er under 190 cm
Takhøyde i kjeller målt til 184-187 cm på tilfeldig valgte steder
Deler av 2 etg har ikke målbart areal på grunn av skråhimling

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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

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

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

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

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

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	116	0
Kommentar		
Enebolig	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivarettatt.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Stian Ekern	Takstingeniør
	Mats Hasle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	65	42		0	1867.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Småvegen 7

Hjemmelshaver

Hasle Mats

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har solrik beliggenhet i utkant av Hunndalen sentrum med kort gangavstand til forretninger, skoler og barnehage. Skog og markaområder i umiddelbar nærhet. Ca 3 km til Gjøvik sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning
Nytt gjerde i 2020.
Gruset innkjøring og gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 550 000	2023	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2025	
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 tjenesteytere.

• 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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](#)

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

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

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

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

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

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

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

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

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

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

Forutsetninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

AKTIV GJØRK LAND TOTEN

Oppdragsnr.

Adresse

SMA VEGEN 7

Postnr.

2827

Sted

HUNNDALEN

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?

8 År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Fremtind

Polise/avtalenr.

315 02606

Selger 1 Fornavn

MATS HASLE

Etternavn

HASLE

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad 2. etg

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2024, se Boligmappe og tekst. ~~Renovering~~

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

~~Tett~~ Renoveret.

- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

EGENINNSATS/DUGNAD. Dokumentasjon i Boligmappe

- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt avløp til husvipp fra anledning. se Boligmappe

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse *Foreligger tilstandsundersøking*
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Se talst og boligmappe.

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	16/6-25	Sted	Gjøvik
------	---------	------	--------

Signatur selger 1:

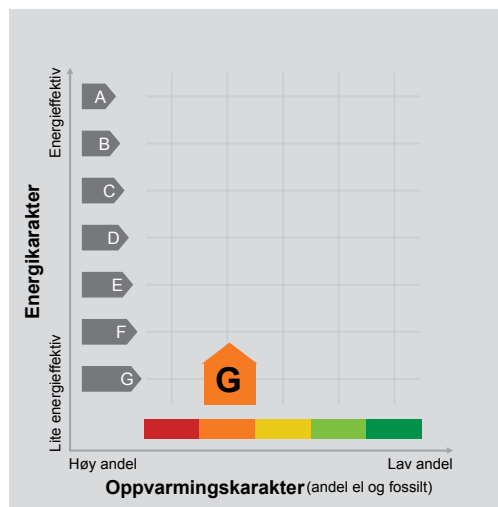


Signatur selger 2:

ENERGIATTEST



Adresse	Småvegen 7
Postnummer	2827
Sted	HUNNDALEN
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155621907
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-144168
Dato	07.07.2025



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

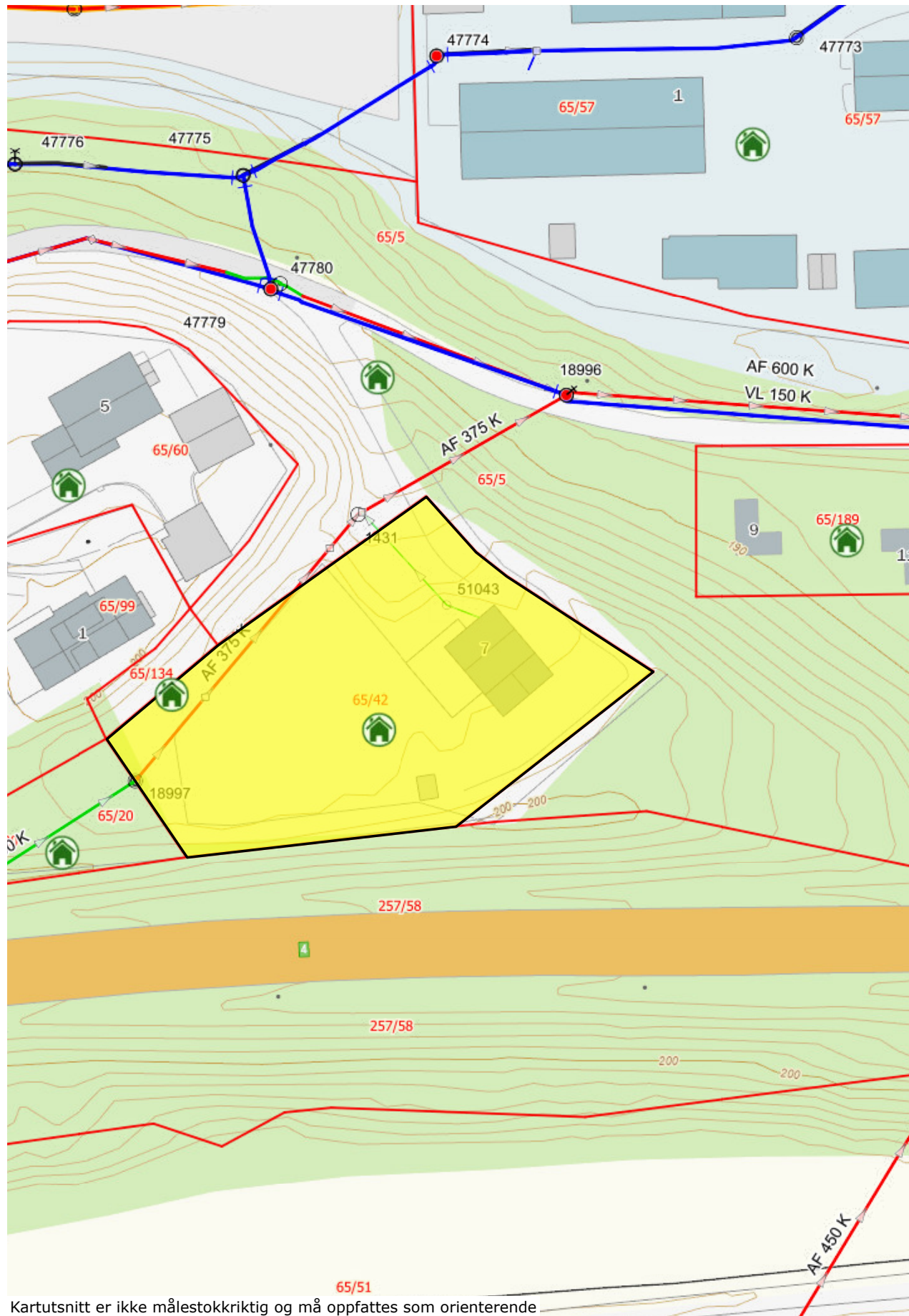
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



SITUASJONSKART

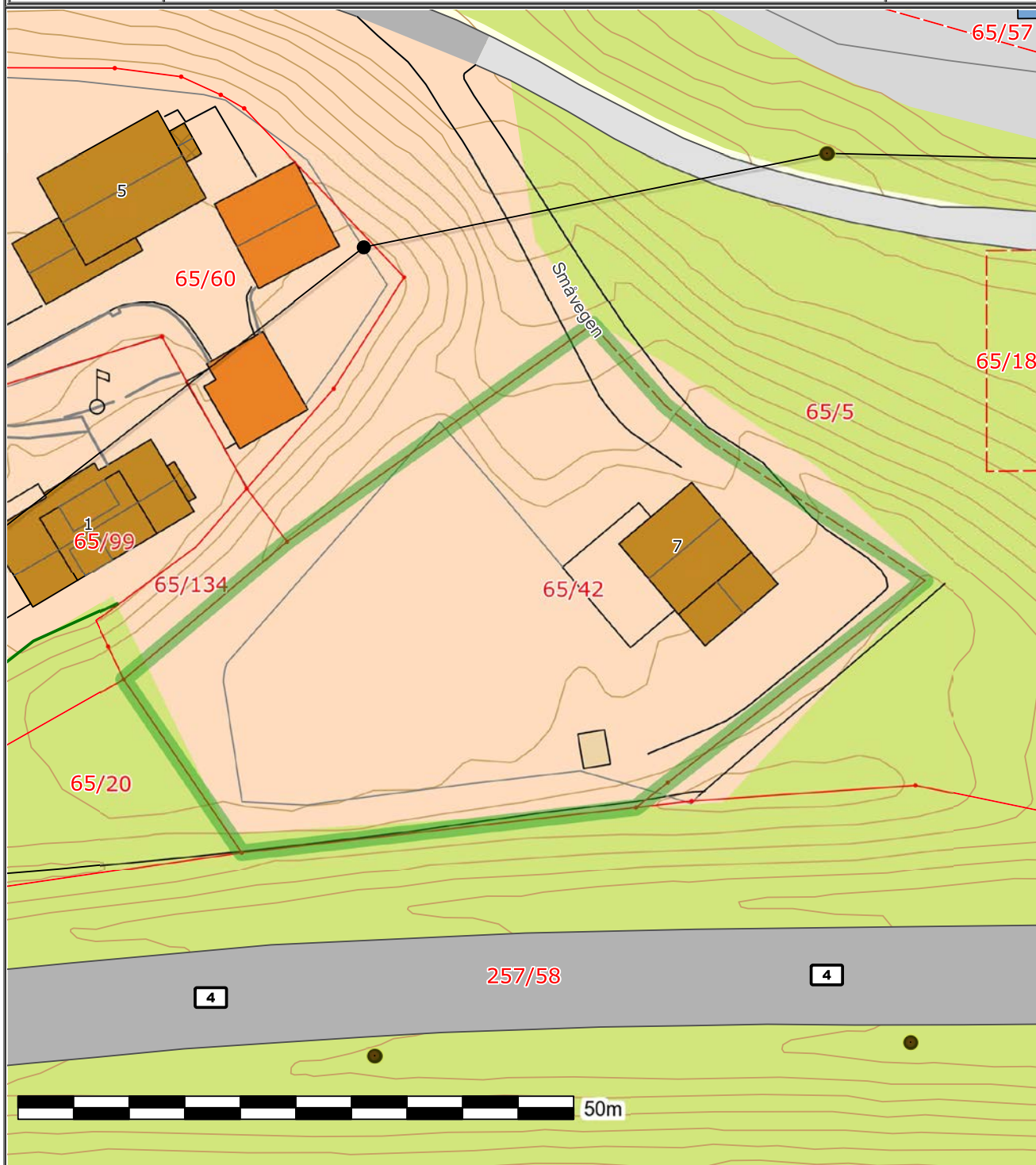


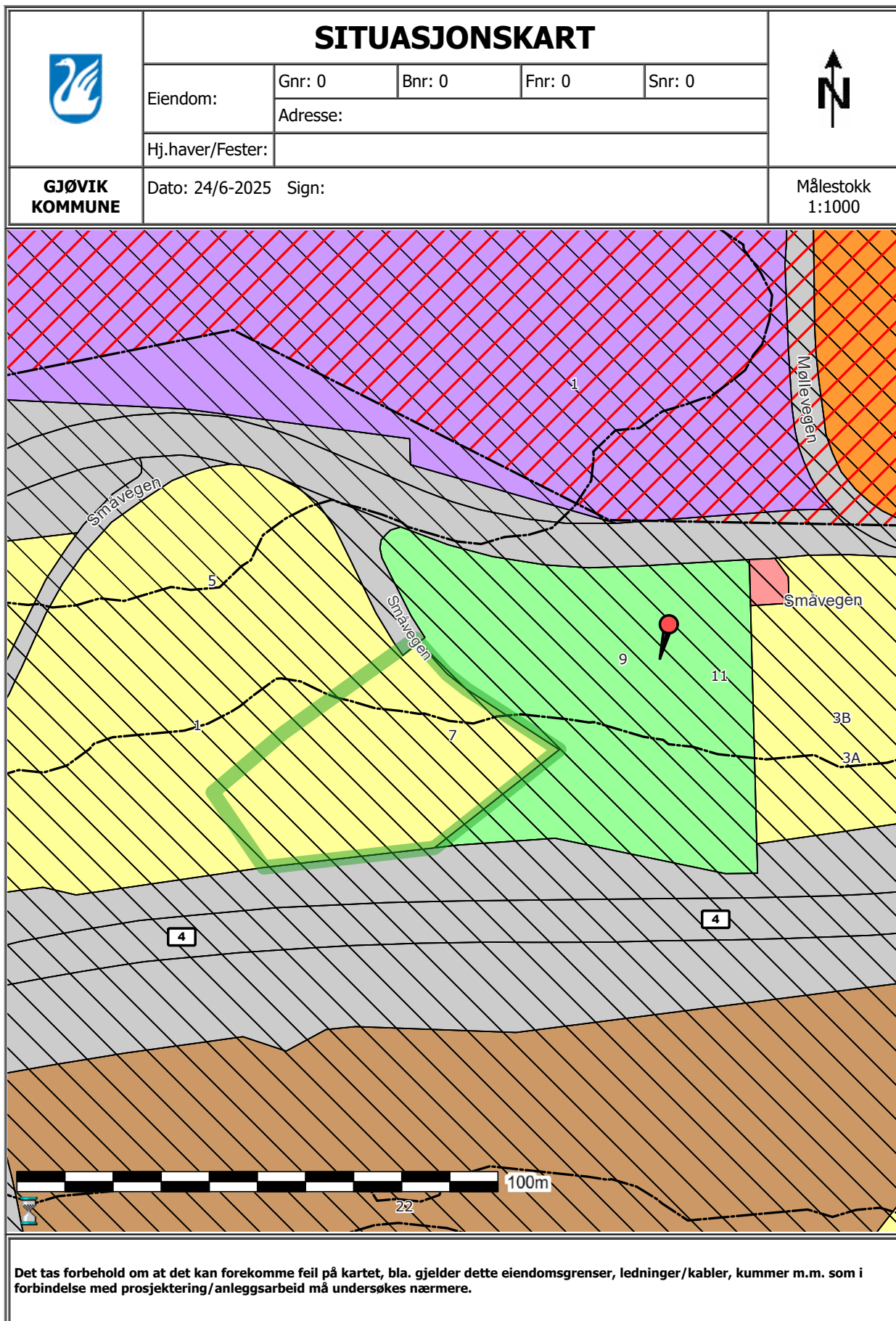
Eiendom:	Gnr: 65	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Småvegen 7, 2827 HUNNDALEN			
	Hj.haver/Fester: HASLE MATS, SMÅVEGEN 7, 2827 HUNNDALEN			

**GJØVIK
KOMMUNE**

Dato: 23/6-2025 Sign:

Målestokk 1:500





Nabolagsprofil

Småvegen 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	8 min 4.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

Skoler

Blomhaug skole (1-7 kl.) 290 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Gjøvikregionen International School (1-1... 183 elever, 10 klasser	16 min 1.4 km
Kopperud skole (1-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	6 min 2.8 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 352 elever, 28 klasser	12 min 1.1 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	9 min 4 km
Raufoss videregående skole 450 elever	14 min 9.4 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Kallerud	9 min
Kople Kallerud vest Rv4 Gjøvik	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

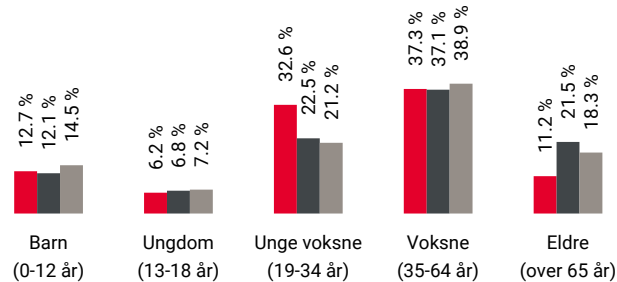
Veldig bra 81/100



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	9 min 0.8 km
Huskestua barnehage (1-5 år) 50 barn	17 min 1.5 km
Soppen studentbarnehage (1-5 år) 35 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Kallerud	9 min
Rema 1000 Hunndalen Post i butikk	11 min 0.9 km



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



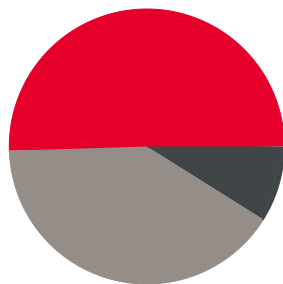
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Vardal idrettspark	5 min
	Ballspill, fotball	0.5 km
	Hunndalen sandvolleyballbane	8 min
	Sandvolleyball	0.7 km
	MOVA Gjøvik sentrum	7 min
	Basic Gym	7 min

Boligmasse



51% enebolig
9% blokk
41% annet

Varer/Tjenester



CC Gjøvik

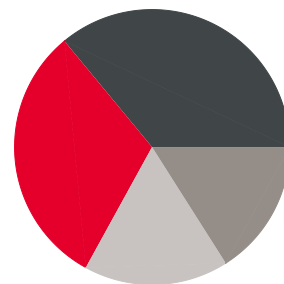
8 min



Hunndalen Apotek

13 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



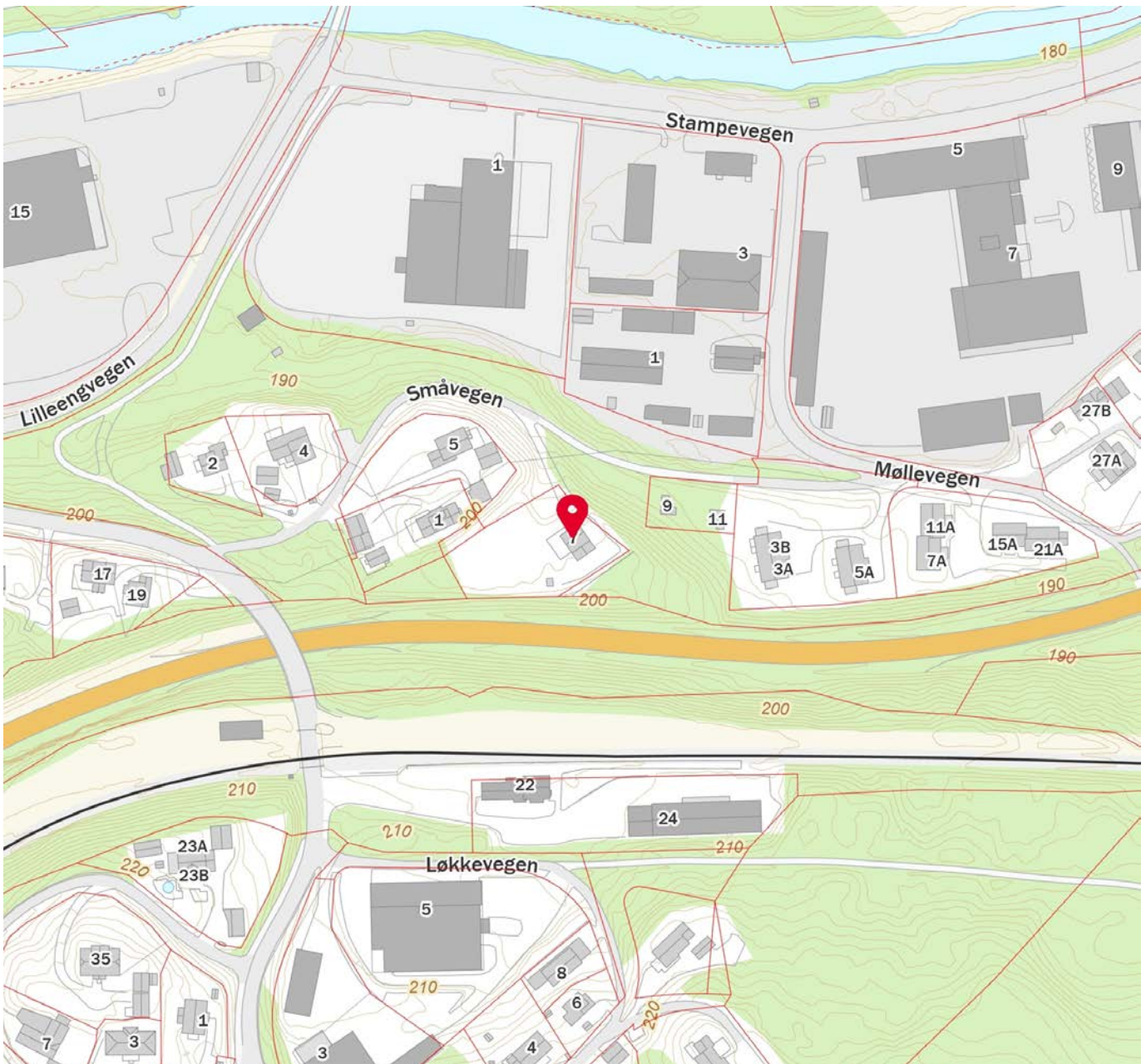
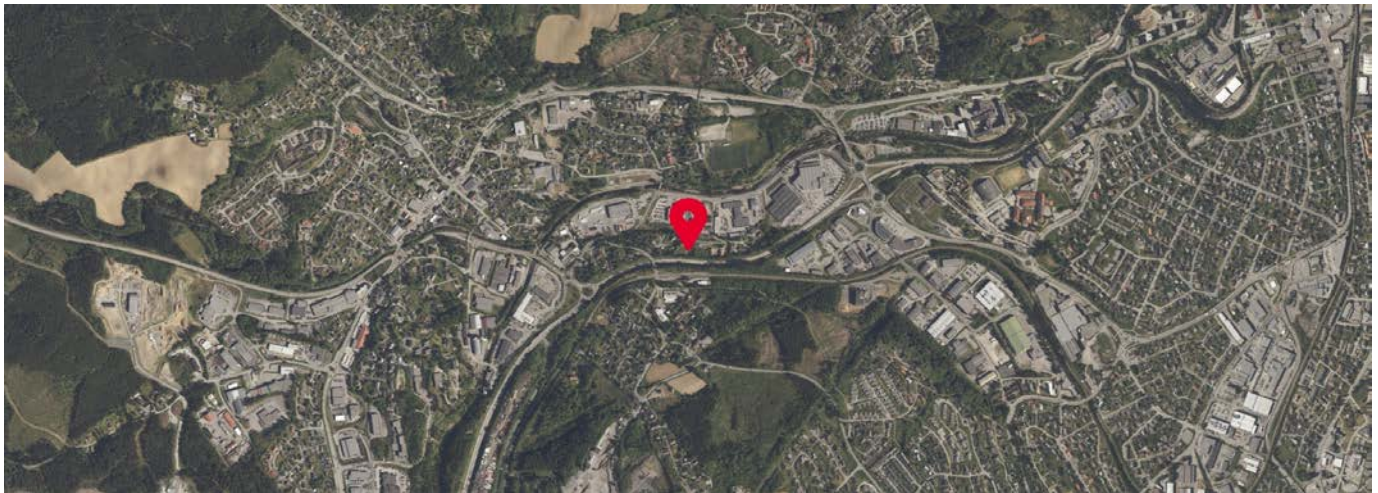
0%

52%

Brusveen/Holmen
Gjøvik
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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 kontraktssignering 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.



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: Småvegen 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre