

aktiv.





Eiendomsmegler/Advokat MNA

Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564

E-post lene.b.pettersson@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 140,-
Total ink omk.: Kr 5 116 140,-
Selger: Arnfinn Hagestuen

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 414/603 kvm
Tomtstr.: 52264 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 204, bnr. 5
Gnr. 206, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1209260021

Småbruk langs Stokkeelva - 2 bolighus - garasje og uthus - stor tomt, godt m/ parkering. Noe skog.

Småbruk beliggende ca. 5 km fra Redalen.

Landlig beliggenhet. Nærhet til turmuligheter. Idyllisk beliggenhet langs Stokkeelva.

Hovedhuset fremstår som innbydende og koselig. Kjøkkenet er stort og smakfullt, med lys innredning som har godt med skap- og benkeplass. Fin plass til spisebord.

Åpen løsning mellom kjøkken og stue gir en luftig og god romfølelse. Mye naturlig lysinnslipp, noen som også gir et flott utsyn hagen og mot elva som renner forbi.

Stuen har peiskos og god plass for møblering.

Utgang til romslig veranda hvor man kan nyte solrike dager.

Det er 3 soverom i boligen, samt bad med både dusj og badekar. Praktisk med eget vaskerom.

Disp. rom og bodplass i kjeller.

Dobbelgarasje, eldre bolig og eldre uthus på tomten.

Stor tomt, godt med parkering og tilhørende skog.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	77
Egenerklæring	109
Nabolagsprofil	116
Andre vedlegg	118
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 414 kvm

BRA - e: 189 kvm

BRA totalt: 603 kvm

TBA: 53 kvm

Enebolig I

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 137 kvm Disponible rom og boder.

1. etasje

BRA-i: 168 kvm Kjøkken, stue, spisestue, 3 soverom, rom fra tidligere garasje, bad, toalettrom, vaskerom, gang, bod og entré.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 kvm

Enebolig II

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Gang, stue og oppholdsrom.

2. etasje

BRA-i: 54 kvm Soverom og soverom 2. **Garasje I**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 133 kvm Garasje. **Garasje II**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 56 kvm Garasje. **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig I

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,4 m

Målt takhøyde i kjeller: Varierende, målt 2,3 m

Areal terrasse: 43 m²

Areal balkong: 10 m²

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom.

Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

52264 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein på gårdsplass.

Eiendommen består av to gnr/ bnr.

Det er ikke utarbeidet skogbruksplan for eiendommen, men det er et lite beløp inne på skogfondkonto.

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

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

Fordeling av tomteareal iht gårdskart fra NIBIO:

Fulldyrka jord: 1,2 daa.

Innmarksbeite: 0,3 daa.

Produktiv skog *: 42,7 daa.

Bebygd, samf., vann, bre: 10,7 daa.

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende mellom Mjøsbyene, med relativt korte avstander til både Gjøvik, Lillehammer og øvrige tettsteder i regionen.

Området er preget av spredt bebyggelse bestående hovedsakelig av eneboliger, gårdsbruk og øvrige landbrukseiendommer.

Beliggenheten gir nærhet til natur og åpne landskap, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i skog og mark med helårs bruk. Området fremstår som landlig og åpent.

Det er ca. 4,6 km til barnehage i Redalen.
Ca. 6 km til flotte bademuligheter ved Mjøsa.

Til Biri, Moelv og Gjøvik sentrum er det ca. 15 minutters kjøring med bil.
Her finner man dagligvare, forskjellige forretninger, shoppingmuligheter, spisesteder, kulturtilbud og arrangementer året rundt.

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 spredt boligbebyggelse og landbruk i området rundt.

Bygningssakkyndig

Atle Tømte

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig I:

Boligen er fra ca. 1982.
Normal standard og planløsning.

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående bordkledning. Mønet skråtak i tre.

Kaldt loft. Undertaksbord. Takteking av Planja stålplater. Adkomst til loft via luke.

Luftespalter ved raft.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1981.

Skyvedør til terrasse i tre med 2-lags isolerglass. Balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Inngangsdør i tre. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1981.

Terrasse mot Vest:

Konstruksjoner og overflater i treverk. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Fundamentert på betong.

Balkong mot sør:

Konstruksjoner og overflater i treverk.

Enebolig II:

Boligen er oppført ca. 1938.

Huset er av enkel standard.

Grunnmur oppført i murkonstruksjon. Taktekking med skifertakstein. Mønet skråtak i trekonstruksjon.

Yttervegg i laftet trekonstruksjon. Ytterdør i tre. Trevinduer med 1+1glass.

Innvendige overflater i panel, gulvbelegg. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Garasje I:

Garasje oppført ca. 1999.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Bygningen er fundamentert på ringmur. Støpt gulv på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående kledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med torv. Vindski i tre. Takrenner og utvendige beslag i metall.

Ytterdør i tre. Leddport. Garasjen er utført som stavlaft.

Garasje/ uthus II:

Oppført ca. 1979.

Garasje er av enkel standard.

Bygningen er fundamentert på ringmur. Gulv av betong med grav og gulv av tre.

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående kledning.

Liggende utvendig kledning. Ytterdør i tre. Taktekking med metallplater. Mønet skråtak i trekonstruksjon.

Iht. tilstandsrapport datert 10.02.2026 av Atle Tømte.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Vedr enebolig Snertingdalsvegen 592:

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

Ja

Har vært lekkasje på vaskerom fra lyra på taket. Ny lyre ble montert i desember -25.

Isolasjon på loftet ble byttet ut og tak/vegger på vaskerommet er skiftet ut i desember -25.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Skoglund Blikkenslagerverksted og Belfor (Gjensidige)

Beskrivelse av arbeidet: Ny lyre på taket, ny isolasjon, tak/vegger på vaskerommet.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Oddvar Strandbakke

Beskrivelse av arbeidet: Nye veggplater, membran og fliser på badet.

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

Ja

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

Ble lagt ny membran.

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

Ja

Har vært lekkasje på taklyra (ny lyre des.-25).

Nytt beslag på pipa desember -25.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Skoglund blikkenslagerverksted

Beskrivelse av arbeidet: Ny taklyre og nytt beslag på pipa.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Skoglund Blikkenslagerverksted

Beskrivelse av arbeidet: Ny taklyre og nytt beslag på pipa.

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

Ja

Fukt nederst på vegg i det minste panelerte rommet i kjeller (grunnet dårlig ventilasjon iflg.fagfolk).

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

Ja

Har vært mus på loftet.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Murer Bergum

Beskrivelse av arbeidet: Ny peisinnatts.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Vokks

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap.

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

Ja

Flom over vestlig del av eiendommen grunnet tett stikkrenne under RV249 i 1988. Stikkrenne ble da utbedret med større rør etc. av Vegvesenet/Gjøvik Kommune. Ingen problemer etter det.

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

Ja

Tilstandsrapport av 06.02.26 fra Østlandske Takstforretning AS v/Atle Tømte.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Gammelt forfalt tømmerhus som har vært ubebodd i 38 år.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Vedr eldre bolig Snertingdalsvegen 594:

Pkt. 1: Boligen har ikke bad/ våtrom.

Pkt. 4: Lekkasje utvendig tak.

Pkt. 6: Gamle vinduer ikke vedlikeholdt.

Pkt. 8: Mur/ bygg er fra 1938.

Pkt. 9: Ingen drenering.

Pkt. 10: Kan være fukt i liten jordkjeller.

Pkt. 11: Ingen drenering.

Pkt. 12: Kan være fukt i vegger.

Pkt. 13: Har vært mus.

Pkt. 14: Er ikke vann- eller avløpsanlegg.

Pkt. 16: Finnes en gammel brønn. Kan kobles til kommunalt v/ a.

Pkt. 17: Vedr ventilasjon: Er ikke noe av dette i boligen.

Pkt. 19: Skadet gammel pipe.

Pkt. 22: Vedr el-anlegg: Ikke i bruk/ Ingen strøm inn til huset.

Pkt. 28: Ikke kjent med midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest, bygget er fra 1938.

Pkt. 29: Flom over vestre del av eiendommen i 1988.

Tilleggskommentar fra selger:

Dette er et gammelt tømmerhus fra 1938.

Ikke bebodd/ vedlikeholdt siden 1989.

Se ellers vedlagt egenerklæring i prospekt for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig:

1. Etasje:

Kjøkken, stue, spisestue, 3 soverom, rom fra tidligere garasje, bad, toalettrom, vaskerom, gang, bod og entré.

Veranda utenfor stue og soverom.

Kjeller:

Disponible rom og boder.

Eldre enebolig:

2. etasje: 2 soverom.

1. etasje: Gang, stue og oppholdsrom.

Standard

Langs Snertingdalsvegen, omtrent 5 km fra Redalen, ligger dette sjarmerende småbruket med en fredelig og landlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Eiendommen byr på nærhet til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, og har en idyllisk plassering langs Stokkeelva som slynger seg rolig forbi – et perfekt utgangspunkt for deg som søker ro og naturnær livsstil.

Hovedhuset, oppført ca. i 1982, fremstår som både innbydende og koselig.

Kjøkkenet er romslig og smakfullt innredet med lyse overflater og rikelig med skap- og benkeplass.

Her er det god plass til spisebord, noe som gjør det til et naturlig samlingspunkt for dagens måltider.

Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue gir en luftig og behagelig romfølelse, og store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys.

Fra stuen er det flott utsyn mot hagen og elva som renner forbi.

Stuen har god plass til både sofagruppe og lenestoler, og den stemningsfulle peisen sørger for varme og trivsel på kjølige kvelder.

Herfra er det utgang til en romslig veranda, hvor du kan nyte solrike dager og frisk luft.

Boligen inneholder tre soverom, hvorav ett har egen utgang til veranda.
Tidligere garasje er i dag integrert som en del av boligen, men er ikke bruksendret.
Videre finner du et bad utstyrt med både badekar og dusj, separat toalettrom samt et praktisk vaskerom.
I kjelleren er det gode lagringsmuligheter med flere disponible rom og boder.

På eiendommen står også en stor dobbelgarasje med enkel adkomst fra boligen.
Uteområdet fremstår ryddig og pent, med belegningsstein mellom bolig og garasje.

Lekestue i hagen, og nydelig grillplass et steinkast fra elva.

Tunet er romslig og opparbeidet med en praktisk rundkjøring, noe som gir enkel adkomst til bygningene.
Eiendommen har godt med parkeringsareal.

I tillegg rommer eiendommen en eldre bolig med enkel standard, samt et stort uthus med gode lagringsmuligheter.

Tomten er romslig og variert, med tilhørende skog i skrånende terreng og et mindre område med dyrket mark – ideelt for deg som ønsker småskala drift eller bare god boltreplass i landlige omgivelser.

ENEBOLIG I:

KJØKKEN:

Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Kjøkkenkum.
Komfyrvakt. Flislagt over benkeplate.

Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Kjøleskap. Oppvaskemaskin.

BAD/ VASKEROM:

Bad:

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap.
Speil med tilhørende belysning. Overskap. Dusjvegger. Badekar.
Ventil på vegg. Varme i gulv. Plastsluk.

Vaskerom:

Gulvbelegg. Belegg på vegg. Plastsluk. Opplegg for vaskemaskin.
Enkel innredning. Varme i gulv.

Separat toalettrom:

Naturlig avtrekk. Gulvmontert WC. Vask.
Panel på vegg og tak. Gulvbelegg. Speil.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Laminat. Belegg. Betong. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av:
Trepanel. Panelplater. Tapet. Betong.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel. Himlingsplater.

Boligen har etasjeskille i tre og støpt gulv på grunn.

Grunnmur i siporex og betong Gulv støpt på grunn.

Boligen har tretrapp.
Tredører.

DIVERSE UTSTYR:

Naturlig og mekanisk ventilasjon.
Dobbeltmantlet varmtvannsbereder, 120/166 liter
Vannbåren gulvvarme.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Bygningen har vært ubebodd en periode, dette gir økt risiko for skader når bygningen tas i bruk.

Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Strakstiltak er nødvendig.

Det er behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.
Boligen er 43 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig.
Takstmann anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen.
Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

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

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

Tilbygg/ modernisering:

1988 Utført av firma. Eiendom mot vest er utsatt, men hus\garasje er sikret med flomgrøft. Ny stikkrenne under RV249 ble lagt i 1988.
1995 Utført av firma og som egeninnsats. Nye veggplater, membran og fliser på bad.
1998 Utført av firma. Ombygging fra garasje til soverom.
2012 Utført av firma. Nytt sikringsskap m/ automatsikringer.
2012 Utført av firma. Ny takbelysning: spotter i stue og veranda.
2012 Utført av firma. Nytt kjøkken med hvitevarer.
2012 Utført av firma. Eikeparkett og vannbåren varme i gulv stue, kjøkken og gang.
2012 Utført av firma. Fliser og vannbåren varme i vindfang.
2012 Utført av firma. Muring av peis med ny peisinnsats.
2016 Utført av firma. Nye veggplater, gulv og garderobe 1 soverom.
2025 Utført av firma. Ny luftelyre.
2025 Utført av firma. Nytt pipebeslag
2025 Utført av firma. Ny ventilasjonskanal er laget nytt på loftet fra kjøkkenventilator, bad, WC og kloakk.
2025 Utført av firma. Nytt rekkverk på luftebalkong, kortside mot vest.
2025 Utført av firma. Nye veggplater og takplater vaskerom.
2025 Utført av firma. Ny isolasjon tak vaskerom og bad.

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:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra luke/loftstige/gangbart gulv og lyst med lommelykt. Svertesopp er registrert på undertaket.

Spor av mus registrert, ukjent omfang. Takkonstruksjonen har begrenset tilkomst mot raft, noe som gjør inspeksjonsmulighetene begrenset.

Råteskader på bærende taktro av tre. taksperre ved luftlyre har svekket bæreevne etter fuktbelastning over lang tid.

Riming langs raft som tyder varmegjennomslag. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg skadelig fukt.

- Innvendige trapper

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

Det er ikke montert rekkverk. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad > Generell

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

Bom på fliser. Manglende fall. Manglende ventilasjon. Ikke synlig sluk under badekar.

For liten høydeforskjell på mellom sluk og gulv ved terskel, 18mm. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er utført undersøkelser under badekar grunnet manglende tilkomst ved befaringen. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger feil eller

mangler på konstruksjon eller installasjoner under badekaret. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut fra kravene som gjaldt da det ble bygget og dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og de manglende som er nevnt.

- Våtrom - 1.Etasje > Vaskerom > Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran på gulv for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav . En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og fall.

Gjelder gulv.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

- Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er observert synlige skader på kaldtloft. Taktekking har nådd store deler av sin forventede levetid og man må forvente og skifte ut hele taktekkingen med undertak. Tilstandsgrad for nevnte forhold.

- Nedløp og beslag

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Tilstandsgrad for nevnte forhold. Det er opplyst av eier at luftelyre og beslag rundt pipe er skiftet ut etter befaringen ble foretatt.

- Veggkonstruksjon

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

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er oppsprukket trekledning enkelte steder. Det er brukt byggsaum som tetting flere steder, dette er ikke anbefalt da saumet trekker fukt og tetter lufting/drenering av kledning.

Kledning bærer preg av slitasje enkelte steder. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Eldre vegger har erfaringsmessig skader over grunnmuren og rundt vinduene. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Vinduer

Avvik: Det er avvik:

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Dører

Avvik: Det er avvik:

Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Det er avvik:

Værslitt bordgulv. Terrassen er fundamentert på løse betongblokker direkte på grunn. Rekkverk på balkong mangler avstivning.

- Overflater

Avvik: Det er påvist fuktskader på overflater.

Bom på fliser, sprekk i gulvfliser. Glipper mellom vegg og tak. Fuktskader på himling i bad.

- Radon

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

Radon er en naturlig forekommende, radioaktiv gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig opphold i bygg med forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helse- og risiko, og det anbefales derfor å gjennomføre målinger for å vurdere behov for eventuelle tiltak. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende drenering.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.

Utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Innvendige dører

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Spesialrom - 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Vannledninger

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

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Avløpsrør

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

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende ventilasjon i kjeller. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Det er opplyst om at sikkerhetsventilen har slått ut ved noen anledninger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Deler av anlegget er mer enn halvparten av forventete brukstid passert, gjelder for kjeller og installasjon som er gjort ved anlegget ved byggeår.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Elektrisk anlegg

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på anlegget.

Det er utført el-kontroll i 2020, det ble ikke funnet feil eller mangler på anlegget.

Tilstandsgrad 2 er gitt for manglende samsvarserklæring på anlegget.

- Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drensplate er kun synlig enkelte steder. Det mangler dekklist der drensplater er synlig.

Dreneringen bør ses i sammenheng med fuktpåvisning i rom under terreng, da dette kan indikere utilstrekkelig avrenning rundt bygningen.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Skader på siporex i kjeller over vindu.

- Terrengforhold

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

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Opplysningene er hentet fra kommunens kartløsning med NVE sine aktsomhetskart for jord- og flomskred.

Vurderingen av flomfare er basert på kommunens digitale kartløsning, hvor NVE sine aktsomhetskart for flomfare ligger til grunn.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.

For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter

og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Parkering

Garasje på eiendommen.

Radonmåling

Radon aktsomhetsgrad: Særlig høy.

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning
- Boligdrøm, tilbud på styling og foto

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

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

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

Piper og ildsteder:

Siste dato for tilsyn: 05.02.2026.

Siste dato for feiling: 13.09.2024.

Kommentar fra tilsynsrapport:

Teglskorstein er murt dobbelt mot kjøkkeninnredning.

Røykvarslere bør fornyes.

Seriekoblede røykvarslere anbefales fra kjeller og oppover.

Informasjon om strømforbruk

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

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

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Svar fra Etna:

Målnummer 7359992890292677

Tilsyn utført i 2020 uten feil eller mangler.

Det er ingen åpne jordfeil eller tilsynssaker på anlegget.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 990 000

Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

126 140 (Omkostninger totalt)

143 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 133 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 135 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 25 000 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Det faktureres ca. kr. 1291,- pr mnd for Snertingdalsvegen 592.

Det faktureres ca. kr. 705,- pr, mnd for Snertingdalsvegen 594.

Nr. 592 er registrert med både vann og avløp i gebyrmodulen.

Nr. 594 er registrert med kun avløp i gebyrmodulen.

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

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

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

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Kr 3 396 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst 851400,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 714 190 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 856 758 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

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

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

Informasjon om vannavgift

Det er vannmåler installert, og avgift vil derfor avhenge av forbruk.

Vannmåler:

Sist avlest: 17.11.2025.

Sist avlest målerstand: 401 m³.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 204, bruksnummer 5 i Gjøvik kommune. Gårdsnummer 206, bruksnummer 12 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:

3407/204/5:

23.05.1942 - Dokumentnr: 1486 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:0502 Gnr:204 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1959 - Dokumentnr: 4869 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:204 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1960 - Dokumentnr: 4079 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1963 - Dokumentnr: 1439 - Best. om adkomstrett

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:0502 Gnr:204 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1964 - Dokumentnr: 342 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:204 Bnr:17

Overført fra: Knr:0502 Gnr:204 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1964 - Dokumentnr: 3491 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:204 Bnr:18

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Overført fra: Knr:0502 Gnr:204 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1966 - Dokumentnr: 5769 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:204 Bnr:17
Overført fra: Knr:0502 Gnr:204 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.2023 - Dokumentnr: 771394 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:204 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1900 - Dokumentnr: 900049 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:204 Bnr:1

21.05.1959 - Dokumentnr: 1917 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:204 Bnr:14

10.09.2018 - Dokumentnr: 1247243 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0502 Gnr:204 Bnr:6
Elektronisk innsendt

11.09.2018 - Dokumentnr: 1253455 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0502 Gnr:204 Bnr:27
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1359855 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:204 Bnr:5

3407/206/12:
18.07.2023 - Dokumentnr: 771394 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:204 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1904 - Dokumentnr: 900099 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:206 Bnr:10

01.02.1932 - Dokumentnr: 900021 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:206 Bnr:16

15.06.1964 - Dokumentnr: 3073 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:206 Bnr:23

01.03.1965 - Dokumentnr: 1273 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:206 Bnr:24

14.04.1966 - Dokumentnr: 1807 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:206 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 405860 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:206 Bnr:12

Tinglyste dokumenter som har latt seg fremskaffe kan fåes ved henvendelse til megler.

Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud

Ferdigattest/brukstillatelse

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

- Bygningsnr. 155574356 - Enebolig - 1 boenhet
- Bygningsnr. 155574380 - Enebolig - 1 boenhet
- Bygningsnr. 7497334 - Garasjeuthus anneks til bolig
- Bygningsnr. 20418826 - Garasjeuthus anneks til bolig
- Bygningsnr. 155574283 - Garasjeuthus anneks til bolig
- Bygningsnr. 300641566 - Garasjeuthus anneks til bolig
- Bygningsnr. 300641570 - Garasjeuthus anneks til bolig

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Det foreligger innflyttingstillatelse for kårbolig på Lillevold 204/ 5-6, Redalen, datert

26.07.1982.

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

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

Lovlighet:

Garasje I

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

Enebolig I

Det er følgende avvik på tegninger:

Del av det ene soverommet har tidligere vært bod, dette er ikke bruksendret.

Tidligere garasje er omgjort til soverom, dette er ikke bruksendret.

Avvik på fasade i forhold til at garasje er omgjort til soverom.

Garasje II

Det er følgende avvik på tegninger:

Arealet er større enn de fremlagte tegninger i fra 1979.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk.

Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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.

Enebolig II

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

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 kostander til brøyting og vedlikehold av stikkveg/ gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Kommentar fra kommunen:

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank.

Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver.

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.

Regulerings- og arealplaner

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

Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:

LNFR

Nåværende tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag

Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Boligbebyggelse

Støysone: gul sone iht T-1442

Faresone: Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel)

Flomfare

Skredfare

Merknad fra kommunen:

Eiendommen er delt i to teiger.

Teigen (1) nord for fv. 249 er angitt som LNF (landbruk-, natur- og friluftsmål), med hensynssone faresone for flom og skred.

Teigen (2) sør for fv. 249 er angitt som nåværende boligbebyggelse med gul støysone og flomsone.

I nordøstre hjørne av (2) er det angitt hensynssone for høyspentanlegg.

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Kjøper må signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er på over to mål.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

3-3 (2).

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,- oppgjørshonorar 7.900 kr,- 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, kommunal info, foto, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Ansvarlig megler bistås av

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.03.2026



Velkommen til Snertingdalsvegen 592 og 594. Foto: Boligdrøm.



Stort kjøkken med lys innredning i hovedhuset.



Meget smakfullt kjøkken.



Fin plass til spisestuemøblement i tilknytning til kjøkkenet.



Godt med skap- og benkeplass.



Nyte dagens måltider.



Et hyggelig sted å samle familie og venner til felles måltider.



Utgang til veranda.



Stemningsfull peis skaper god varme.



Avslappende og koselig.



God romfølelse i boligen.



Godt med dagslys inn.



Soverom I



Soverommet har utgang til egen veranda.



Soverom II



Soverom II i et lyst fargevalg.



Soverom III, del av soverom har vært bod (ikke bruksendret).



Tidligere garasjerom. Ikke bruksendret.



Plassbygd seng og hylle.



Sjarmerende innebygd seng.



Bod.



Bad med badekar og dusj.



Badet har dusjkabinett.



Romslig baderomsinnredning.



Separat toalettrom.



Praktisk med eget vaskerom.



Gang.



Velkommen inn!



Store rom i kjelleretasjen.



Teknisk rom.



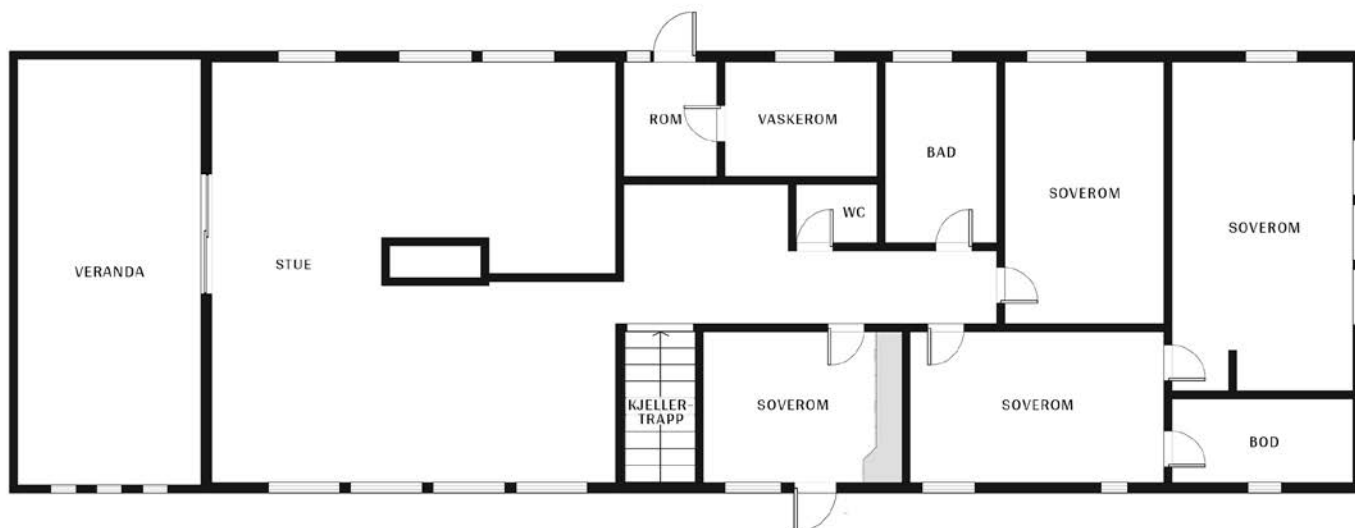
Disponibelt rom i kjeller.



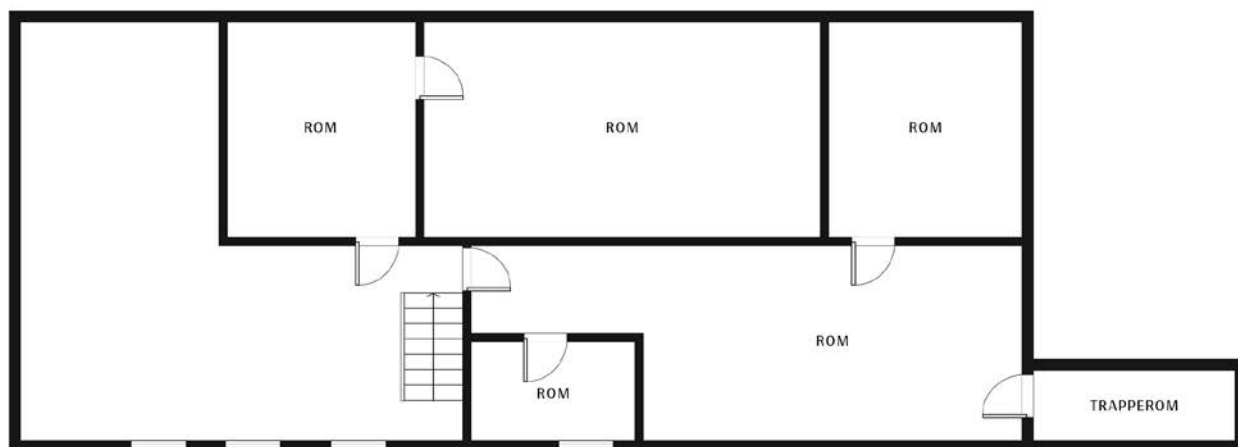
Bod i kjeller.



Godt med oppbevaringsmuligheter.



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



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





Veranda utenfor soverom.



Romslig veranda utenfor stue.



Innholdsrik enebolig.



Belegningsstein.



Nyere og eldre bolig på eiendommen.



Eldre bolig som del av eiendommen.



Velkommen inn!



Stor stue i 1. etasje.



Hyggelig utsyn fra stuen.



Behov for oppgraderinger.



Godt med lysinnslipp.



Fra 2. etasje.



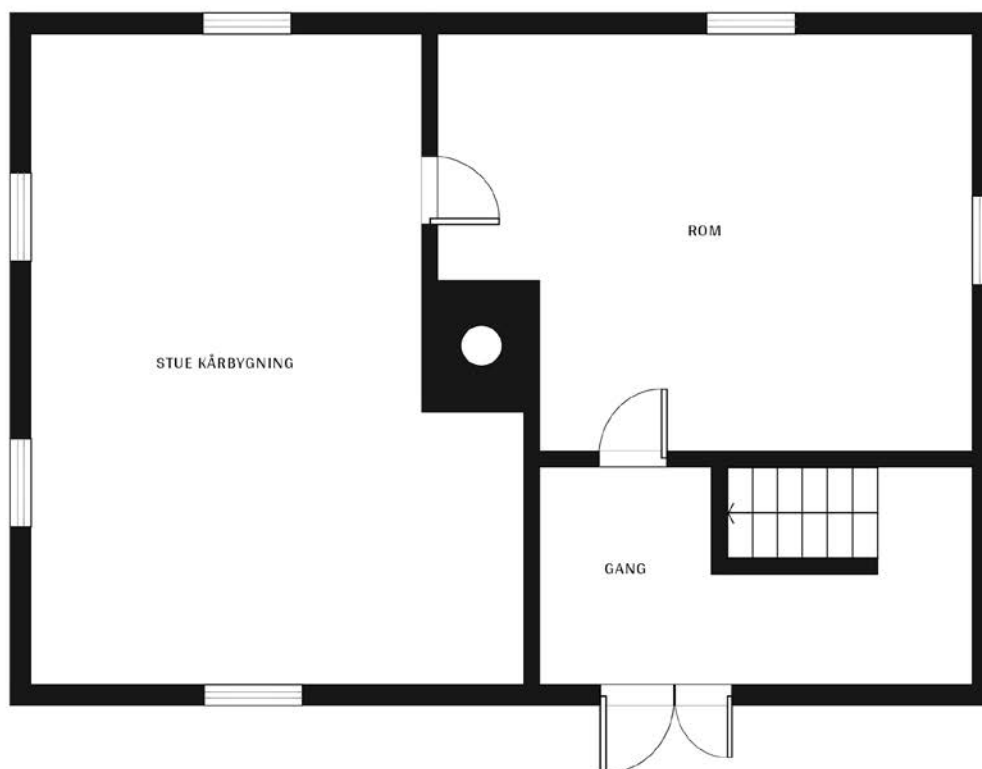
Skråhimling i 2. etasje.



Malte flater i 2. etasje.



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



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

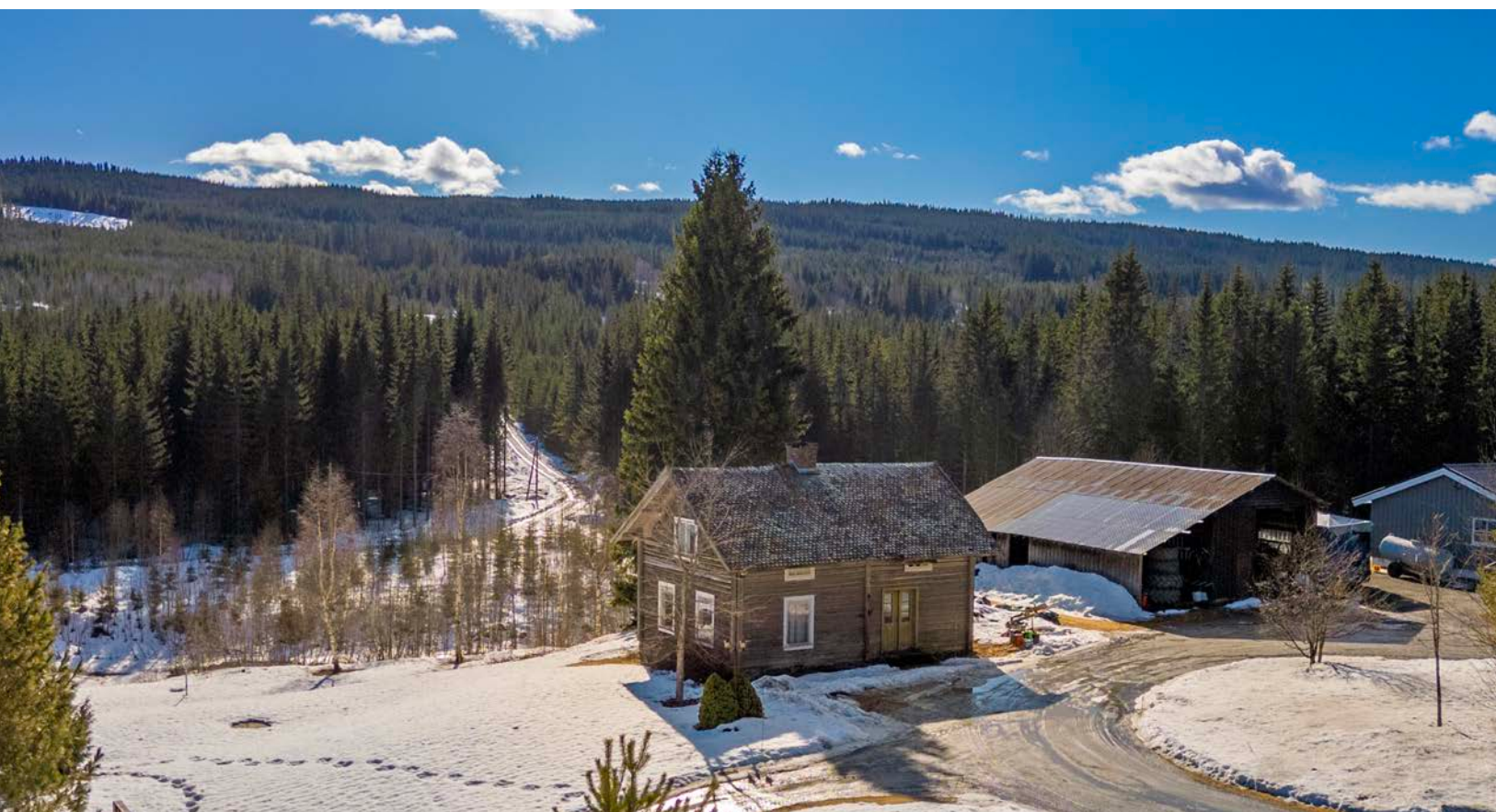




Eldre bolig med enkel standard.



I landlige omgivelser.



Nærhet til store markaområder.



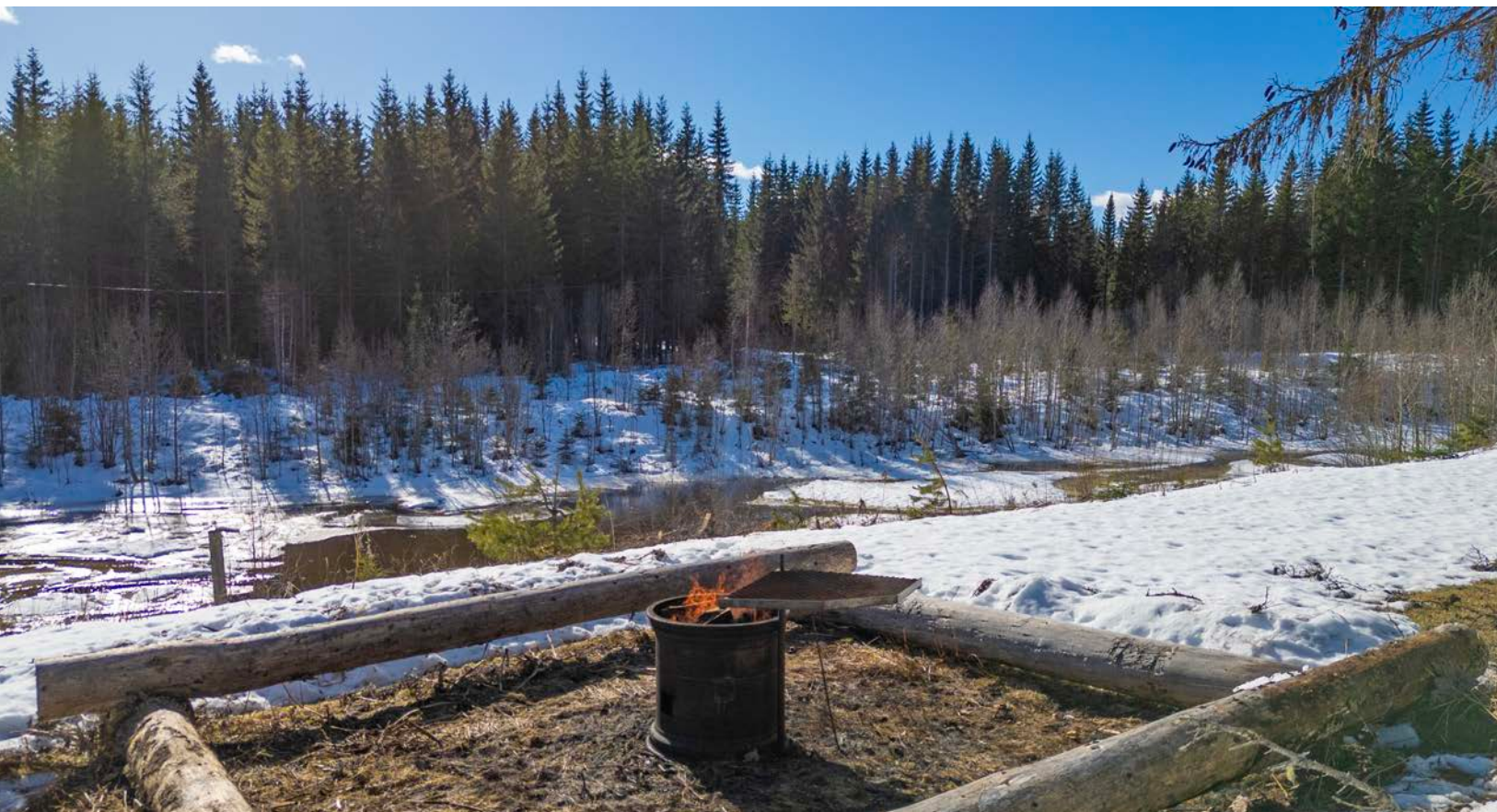
Eiendommen har stor tomt med flere bygg.



Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.



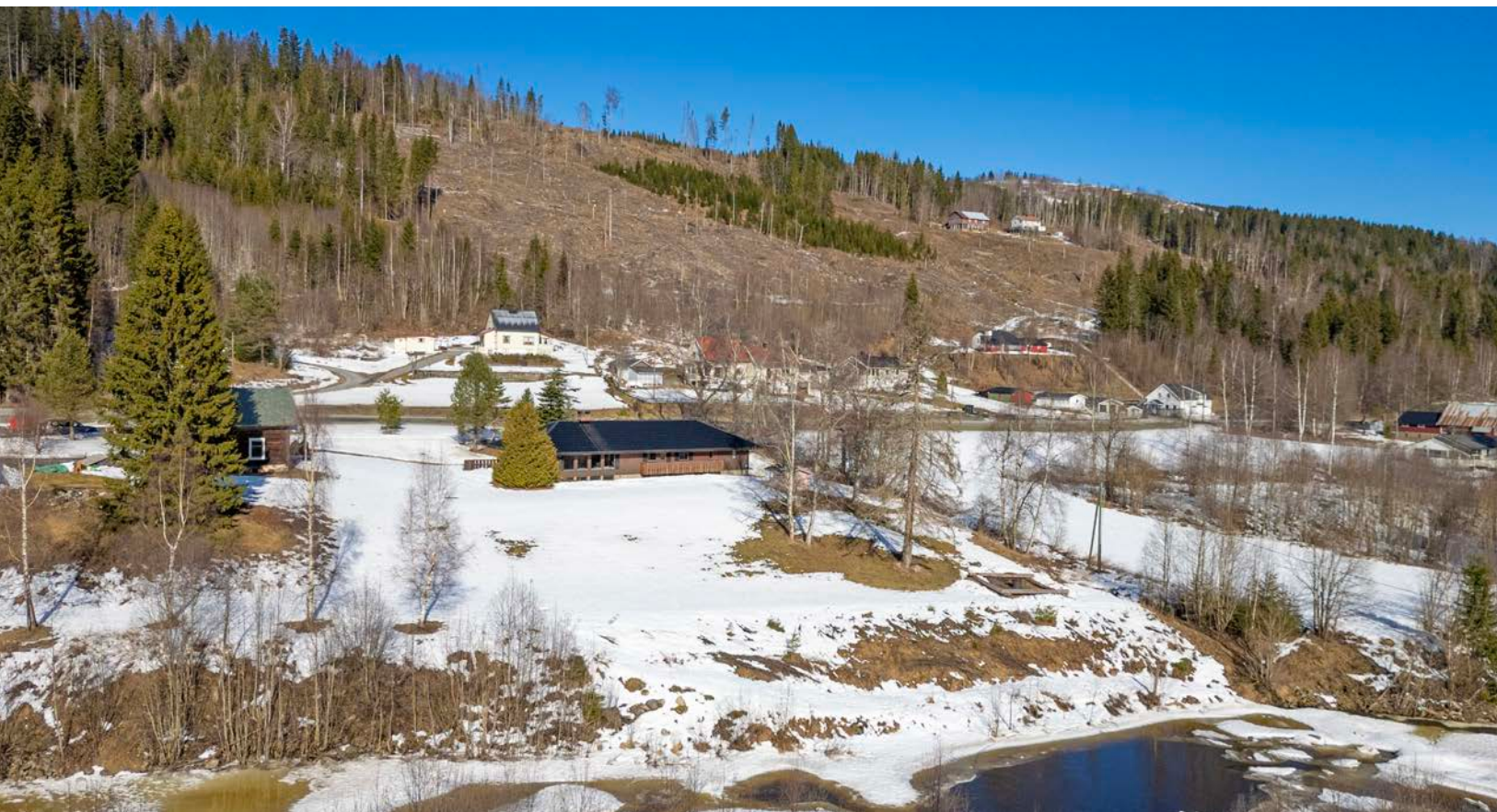
Koselig grillplass nedenfor husene.



Bålkos og ro utendørs.



Idyllisk med Stokkeelva rennende forbi.



Spredt boligbebyggelse i området rundt.



I naturskjønne omgivelser.



Stor tomt og godt med parkeringsmuligheter.



Sjarmerende tun med enkel tilgang mellom byggene.



Enebolig oppført ca. 1982.



Stor garasje på eiendommen.



Garasje med plass til 2 biler, samt litt lagring.



Belegningsstein på gårdsplassen mellom bolig og garasje.



Lekestue i hagen.



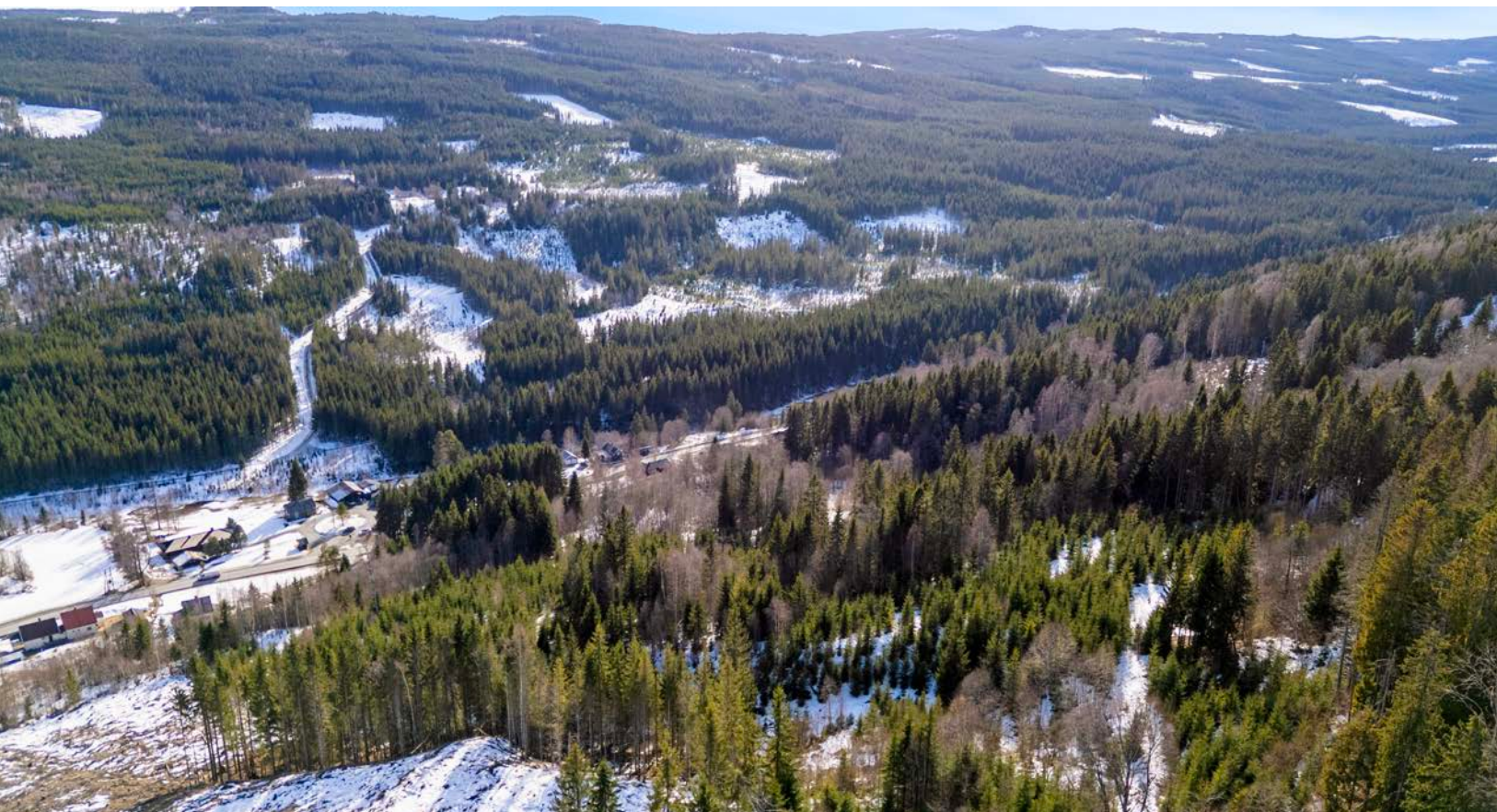
Tilhørende et lite område med dyrket mark og ellers noe skogsareal.



Eiendommen har en tilhørende skogsteig.



Tilhørende skogsteig på andre siden av vegen for tunet.



Skogsteig i skrånende terreng.



Privat bilde.



Privat bilde.



Privat bilde.



Privat bilde.



Privat bilde.



Privat bilde.



Privat bilde.





Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Snertingdalsvegen 592, 2838 SNERTINGDAL



GJØVIK kommune



gnr. 204, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 603 m² BRA-i: 414 m²



Befaringsdato: 17.11.2025

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 11675-1080

Referansenummer: VN8546

Autorisert foretak: Østlandske Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Atle Tømte



ØTF
ØSTLANDSKE TAKSTFORRETNING AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

Østlandske Takstforretning AS

Rapportansvarlig

Atle Tømte

atle@ost-takst.no

979 51 466



Autorisasjon

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjenn
- Naturskade (NP)

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG
Beliggenhet

[Gå til side](#)

Eiendommen er sentralt beliggende mellom Mjøsbyene, med relativt korte avstander til både Gjøvik, Lillehammer og øvrige tettsteder i regionen. Området er preget av spredt bebyggelse bestående hovedsakelig av eneboliger, gårdsbruk og øvrige landbrukseieendommer.

Beliggenheten gir nærhet til natur og åpne landskap, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i skog og mark med helårs bruk. Området fremstår som landlig og åpent. Det er ca. 4,6 km til skole og idrettsanlegg, og ca. 20 minutters kjøreavstand til Gjøvik sentrum.

Enkel bygningsbeskrivelse

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående bordkledning. Mønet skråtak i tre. Kaldt loft. Undertakbord. Takteking av Planja stålplater. Adkomst til loft via luke. Luftpalter ved raft. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1981. Skyvedør til terrasse i tre med 2-lags isolerglass. Balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Inngangsdør i tre. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1981.

Terrasse mot Vest:
Konstruksjoner og overflater i treverk. Konstruksjoner og overflater i treverk. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Fundamentert på betong.

Balkong mot sør:
Konstruksjoner og overflater i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Laminat. Belegg. Betong. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av:
Trepanel. Panelplater. Tapet. Betong.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel. Himlingsplater.

Boligen har etasjeskille i tre og støpt gulv på grunn.

Grunnmur i siporex og betong Gulv støpt på grunn.

Boligen har tretrapp.

Tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Overskap. Dusjvegger. Badekar. Ventil på vegg. Varme i gulv. Plasts luk.

Vaskerom

Gulvbelegg. Belegg på vegg. Plasts luk. Opplegg for vaskemaskin. Enkel innredning. Varme i gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Kjøkkenkum. Komfyrvakt. Flislatt over benkeplate.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp. Kjøleskap. Oppvaskemaskin.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Naturlig avtrekk. Gulvmontert WC. Vask. Panel på vegg og tak. Gulvbelegg. Speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:
Metall. Plast.

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Naturlig og mekanisk ventilasjon.
Dobbeltmantlet varmtvannsbereder, 120/166 liter
Vannbåren gulvvarme.
El-anlegg med automatsikringer. Inntak med automatsikringer.
Åpent og skjult ledningsnett.
Røykvarsler. Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 10 781,90 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein på gårdsplass.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 8 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):

Tidligere garasje er omgjort til soverom, dette er ikke bruksendret. Avvik på fasade i forhold til at garasje er omgjort til soverom. Det foreligger ikke ferdigattest for bygget, og det anbefales å undersøke dette nærmere med kommunen.

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):

Arealet er større enn de fremlagte tegninger i fra 1979. Det foreligger ikke ferdigattest for bygget, og det anbefales å undersøke dette nærmere med kommunen.

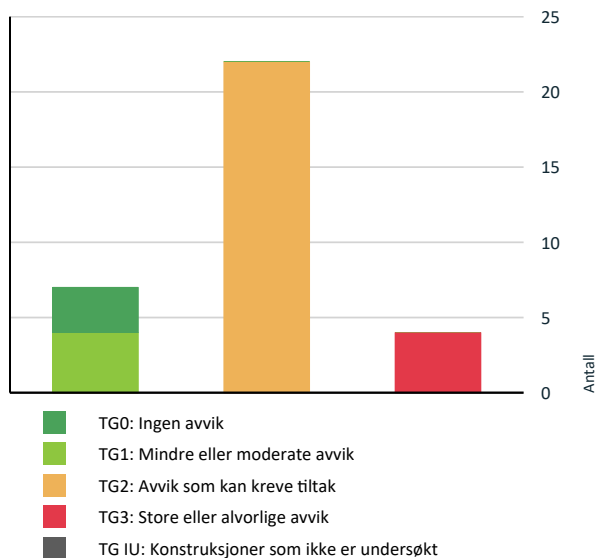
Garasje

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

Det foreligger ikke ferdigattest for bygget, og det anbefales å undersøke dette nærmere med kommunen.

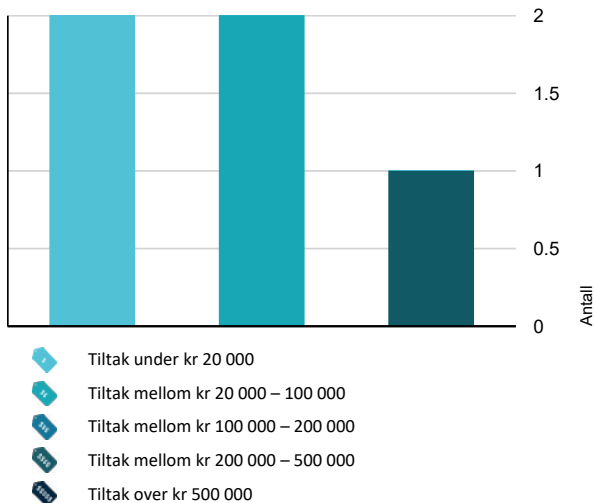
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Vannbåren varme | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! | Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger. Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

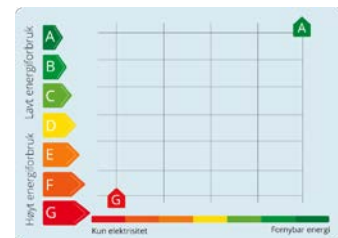
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Boligen er fra 1982.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer med åpent og skjult anlegg.

Vedlikehold

Det er foretatt noe oppussing, men boligen fremstår i vesentlig grad som fra byggeår. Kjøper må ta stilling til om de vil bruke bygningen annerledes enn det regelverk, vedlikehold og utbedring legger opp til, for eksempel om de vil utbedre alle eller enkelte avvik og følge nøye med på om det er tegn på skader osv. En del av k Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. ommenterte avvik er normalt ut fra hva man forvente byggeåret tatt i betraktning. Bygningen har vært ubebodd en periode, dette gir økt risiko for skader når bygningen tas i bruk. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Strakstiltak er nødvendig Det er behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Boligen er 43 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

1988	Utført av firma.	Eiendom mot vest er utsatt, men hus\garasje er sikret med flomgrøft. Ny stikkrenne under RV249 ble lagt i 1988.
1995	Utført av firma og som egeninnsats.	Nye veggplater, membran og fliser på bad.
1998	Utført av firma.	Ombygging fra garasje til soverom.
2012	Utført av firma.	Nytt sikringsskap m/ automatsikringer.
2012	Utført av firma.	Ny takbelysning: spotter i stue og veranda.
2012	Utført av firma.	Nytt kjøkken med hvitevarer.
2012	Utført av firma.	Eikeparkett og vannbåren varme i gulv stue, kjøkken og gang.
2012	Utført av firma.	Fliser og vannbåren varme i vindfang
2012	Utført av firma.	Muring av peis med ny peisinnsats.
2016	Utført av firma.	Nye veggplater, gulv og garderobe 1 soverom.
2025	Utført av firma.	Ny luftelyre.
2025	Utført av firma.	Nytt pipebeslag
2025	Utført av firma.	Ny ventilasjonskanal er laget nytt på loftet fra kjøkkenventilator, bad, WC og kloakk.
2025	Utført av firma.	Nytt rekkverk på luftbalkong, kortsider mot vest.
2025	Utført av firma.	Nye veggplater og takplater vaskerom
2025	Utført av firma.	Ny isolasjon tak vaskerom og bad.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse. Ytter av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekking av Planja stålplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er observert synlige skader på kaldtloft. Takteking har nådd store deler av sin forventede levetid og man må forvente og skifte ut hele taktekingen med undertak. Tilstandsgrad for nevnte forhold

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Aldring og slitasje på taktekingen kan føre til vanninntrenging, som igjen kan resultere i fuktskader på underliggende konstruksjoner. Dette kan over tid svekke bygningens styrke og funksjon, samt medføre betydelige kostnader for reparasjon dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres i tide. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kostnadsestimatet kun gjelder for lokal utbedring av skadeområdet, og ikke en fullstendig rehabilitering eller oppgradering av tilstøtende bygningsdeler.



Påvist lekkasje fra luftelyre.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad for nevnte forhold. Det er opplyst av eier at luftelyre og beslag rundt pipe er skiftet ut etter befaringen ble foretatt.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Utbedre eller skifte beslag og taknedløp. Beslag og nedløp må skiftes ut når taket blir rehabilitert. Feil eller skader ved beslag og taknedløp kan føre til fuktproblemer og skader på tilstøtende konstruksjoner.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er oppsprukket trekledning enkelte steder. Det er brukt byggsaum som tetting flere steder, dette er ikke anbefalt da saummet trekker fukt og tetter lufting/drenering av kledning. Kledning bærer preg av slitasje enkelte steder. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Eldre vegger har erfaringsmessig skader over grunnmuren og rundt vinduene. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Slitasje på utvendig kledning kan føre til redusert beskyttelse mot vær og fukt, noe som kan resultere i fuktskader og svekket levetid for underliggende konstruksjoner. Behov for vedlikehold og utbedringer.



Det er oppsprukket trekledning enkelte steder mot sør.

1 TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Mønet skråtak i tre. Kaldt loft. Undertaksbord. Adkomst til loft via luke. Luftespalter ved raft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspirert fra luke/loftstige/gangbart gulv og lyst med lommelykt. Svertesopp er registrert på undertaket. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Takkonstruksjonen har begrenset tilkomst mot raft, noe som gjør inspeksjonsmulighetene begrenset. Råteskader på bærende taktro av tre. taksperre ved luftlyre har svekket bæreevne etter fuktbelastning over lang tid. Riming langs raft som tyder varmegjennomslag. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg skadelig fukt.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det understrekes at kostnadsoverslaget kun omfatter videre undersøkelser. Ved påvist skade eller behov for inngrep i konstruksjonen, må det påregnes vesentlig høyere kostnader for fullverdig utbedring. Mangelfull lufting kan over tid føre til oppbygging av fukt, noe som øker risikoen for muggdannelse, kondensskader og redusert levetid på konstruksjoner. Konstruksjonen bør kontrolleres for sprekker og åpninger, og nødvendige tettingstiltak bør gjennomføres for å hindre inntrengning av skadedyr. Etterisolering er ett av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør være et ledd i en samlet plan for energioppgradering av hele bygningen. Etterisolering kan komme som et resultat av andre utbedringsarbeider som likevel skal utføres på taket, for eksempel utskifting av tekking, utbedre lufting eller innvendige rehabiliteringsarbeider. Ved større utbedringsbehov bør man alltid vurdere en mulighet for oppgradering av taket til dagens tekniske standard. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.



Deler av isolasjon er skiftet ut på loftet.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Alder på isolerglass er i hovedsak:
1981

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

TG 2 Dører

Skyvedør til terrasse i tre med 2-lags isolerglass. Balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Inngangsdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gamle ytterdører kan ha redusert isolasjonsevne og tetthet, noe som kan føre til varmetap, trekk og økt energiforbruk. I tillegg kan slitasje og aldring svekke dørens funksjonalitet og sikkerhet, samt øke risikoen for fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner. Behov for vedlikehold og utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot Vest:

Konstruksjoner og overflater i treverk. Konstruksjoner og overflater i treverk. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Fundamentert på betong.

Balkong mot sør:

Konstruksjoner og overflater i treverk.

Vurdering av avvik:

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

Værslitt bordgulv. Terrassen er fundamentert på løse betongblokker direkte på grunn. Rekkverk på balkong mangler avstivning.

Konsekvens/tiltak

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

Fundamentering på løse blokker kan føre til setninger og redusert stabilitet – fast fundament anbefales. Behov for vedlikehold og utbedring.



Det er montert nytt rekkverk mot vest

TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Laminat. Belegg. Betong. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av:
Trepanel. Panelplater. Tapet. Betong.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Bom på fliser, sprekk i gulvfliser. Glipper mellom vegg og tak. Fuktskader på himling i bad.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

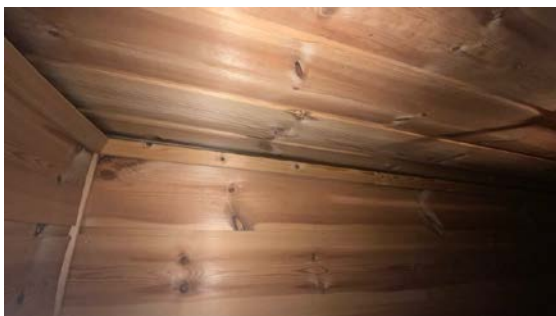
Konsekvens:

Bom og sprekk i fliser kan gi vanninntrengning og videre skader. Glipper i overgang vegg/tak indikerer bevegelser i konstruksjonen. Fuktskader i himling kan tyde på lekkasje og risiko for skjulte skader.

Tiltak:

Utskifting av skadede fliser, kontroll av underlag og membran. Etterfuge overgang vegg/tak med elastisk fugemasse. Nye lister og utbedre skadet himling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Større glipper mellom vegg og tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i tre og støpt gulv på grunn.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

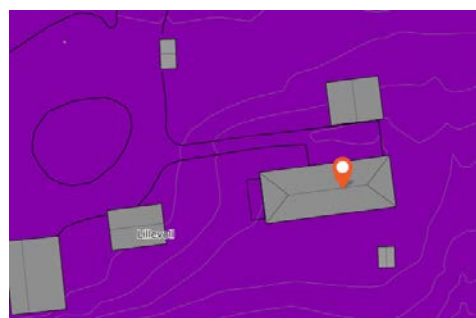
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon er en naturlig forekommende, radioaktiv gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig opphold i bygg med forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helseisiko, og det anbefales derfor å gjennomføre målinger for å vurdere behov for eventuelle tiltak. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til innemiljøet, og det kan ikke utelukkes at radonnivået overstiger anbefalte grenseverdier. Dette kan ha helsemessige konsekvenser.



Eiendommen ligger i et område som er markert med særlig høy aktsomhet i kartet.

TG 2 Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales en kontroll av pipe og ildsteder. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Owner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingenøren.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmur i siporex Gulv støpt på grunn. Deler av veggene er foret ut.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Kjeller har begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

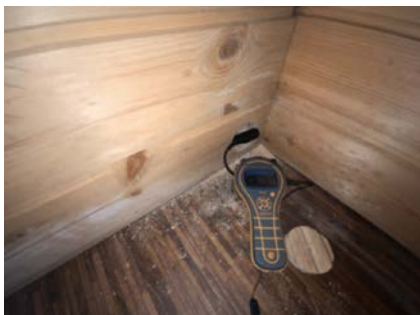
Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende drenering. Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet. Utføre vegg under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvensen av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser sammen med overvåkning av konstruksjon for å følge med på evt. utvikling. Deretter kan man bestemme hvilke konkrete tiltak som bør gjøres. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Hulltaking er foretatt og det ble målt skadelig fukt i konstruksjonen.

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Manglende håndløper i trapp øker risikoen for fall og personskade. Konsekvensen av manglende rekkverk kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende rekkverk og håndløper i trapp.

! TG 2 Innvendige dører

Tredører.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Overskap. Dusjvegger. Badekar. Ventil på vegg. Varme i gulv. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Bom på fliser. Manglende fall. Manglende ventilasjon. Ikke synlig sluk under badekar. For liten høydeforskjell på mellom sluk og gulv ved terskel, 18mm. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er utført undersøkelser under badekar grunnet manglende tilkomst ved befaringen. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger feil eller mangler på konstruksjon eller installasjoner under badekaret. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut fra kravene som gjaldt da det ble bygget og dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og de manglende som er nevnt.

Konsekvens/tiltak

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

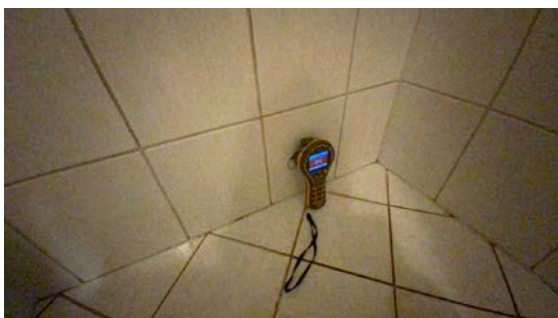
Konsekvensen av et eldre bad er økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Kjøper må ta stilling til om de vil bruke våtrommet annerledes enn det dagens regelverk legger opp til, for eksempel om de vil bruke dusjkabinett, rengjøre sluket ofte og følge nøye med på om det er tegn på fuktskader osv. Jeg anbefaler full oppgradering av våtrommet siden det ikke tilfredsstiller dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Plastsluk.



Ved fuktsøk så ble det målt skadelig fukt i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Wc rom.



Hulltaking er foretatt, det ble ikke avdekket unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Gulvbelegg, plater på vegg. Plastsluk. Opplegg for vaskemaskin. Enkel innredning. Varme i gulv.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran på gulv for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og fall. Gjelder gulv

Konsekvens/tiltak

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

Kjøper må ta stilling til om de vil bruke våtrommet annerledes enn det dagens regelverk legger opp til, for eksempel om de rengjøre sluket ofte og følge nøye med på om det er tegn på fuktskader osv. Jeg anbefaler full oppgradering av våtrommet siden det ikke tilfredsstiller dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Plastsluk.



Vegger og tak er fornyet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.

Tilstandsrapport



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte ingen skadelig fukt.

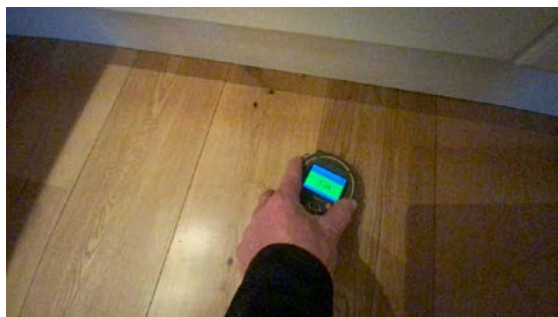
KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Kjøkkenkum. Komfyrvakt. Flislagt over benkeplate.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp. Kjøleskap. Oppvaskemaskin.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Naturlig avtrekk. Gulvmontert WC. Vask. Panel på vegg og tak. Gulvbelegg. Speil. Varme i gulv.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Stoppekran montert i kjeller.

Synlige vannrør i:
Metall. Plast.

Vurdering av avvik:

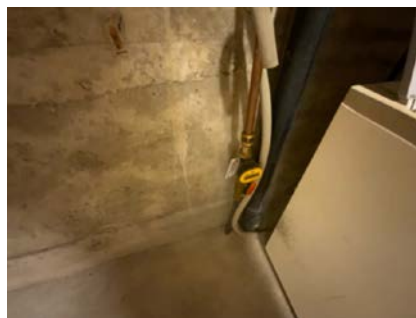
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Man bør erstatte eller vedlikeholde bygningsdeler før faren for skader øker. For tidlig riving bidrar på en annen side til unødvendig uttak av nye ressurser og produksjon av avfall. Det er derfor viktig å finne riktig tidspunkt for vedlikehold og utskifting med hensyn til miljøavtrykk, kostnader og ulemper for brukene. Det anbefales derfor at en fagkyndig gjør en vurdering av dette. Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.



Stoppekran er montert i teknisk rom i kjeller.

1 TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Vurdering av avvik:

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

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig og mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Manglende ventilasjon i kjeller. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens:

Redusert ventilasjons kan medføre dårligere luftkvalitet og fuktbelastning.



Ny ventilasjonskanal er laget nytt på loftet fra kjøkkenventilator, bad, WC og kloakk.

TG 2 Varmtvannstank

Dobbelmantlet varmtvannsbereder, 120/166 liter

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er opplyst om at sikkerhetsventilen har slått ut ved noen anledninger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vannbåren varme

Fordeleskap for det vannbårne varmeanlegget er montert i teknisk rom i kjeller. Gulvvarme er etablert i stue, kjøkken, gang, vindfang, bad, WC og vaskerom i 1. etasje. I kjeller er det installert gulvvarme under stueområdet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Deler av anlegget er mer enn halvparten av forventete brukstid passert, gjelder for kjeller og installasjon som er gjort ved anlegget ved byggeår. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-anlegg med automatsikringer. Inntak med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1982
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på anlegget. Det er utført el-kontroll i 2020, det ble ikke funnet feil eller mangler på anlegget. Tilstandsgrad 2 er gitt for manglende samsvarserklæring på anlegget.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarsler. Brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann ført i rør ut i bekk mot øs. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drensplate er kun synlig enkelte steder. Det mangler dekklist der drensplate er synlig. Dreneringen bør ses i sammenheng med fuktpåvisning i rom under terreng, da dette kan indikere utilstrekkelig avrenning rundt bygningen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn. Murt grunnmur. Støpt grunnmur. Siporex

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Skader på siporex i kjeller over vindu.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Konsekvens:

Det er registrert brudd og deformasjoner i Siporex-elementene over vinduet. Skaden indikerer svekket bæreevne i overdekningen, og det er risiko for ytterligere nedbøyning eller utrasing rundt vindusåpningen. Mangelfull innfesting og bruk av skum/tettemasse gir ikke tilstrekkelig støtte, og forholdet kan føre til luftlekkasjer, fuktinntrengning og redusert stabilitet i veggkonstruksjonen.

Tiltak:

Overdekningen over vindu må åpnes og det må etableres ny bærende overdekning (f.eks. stålsproff, limtre eller forskriftsmessig bjelke) tilpasset lastbildet. Løse og skadede Siporex-elementer fjernes og erstattes eller bygges opp på nytt med korrekt understøtting og forankring.

TG 2 Terrengforhold

Eiet tomt på 10 781,90 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein på gårdsplass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Opplysningene er hentet fra kommunens kartløsning med NVE sine aktsomhetskart for jord- og flomskred. Vurderingen av flomfare er basert på kommunens digitale kartløsning, hvor NVE sine aktsomhetskart for flomfare ligger til grunn. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Vurdering av avvik:

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

Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

**Anvendelse****Byggeår**

1938

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Huset er av enkel standard. Uthuset er av enkel standard.

Vedlikehold

Denne bygningen er ikke teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) da selger ikke ville dette. Det er kun utført en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Jeg gjør derfor oppmerksom på at rapporten ikke tilfredsstiller krav til forskrift på dette punktet.

Beskrivelse

Grunnmur oppført i murkonstruksjon. Takteking med skifertakstein. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Yttervegg i laftet trekonstruksjon. Ytterdør i tre. Trevinduer med 1+1glass. Innvendige overflater i panel, gulvbelegg. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

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

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1979

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Garasje er av enkel standard.

Vedlikehold

Denne bygningen er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på ringmur. Gulv av betong med grav og gulv av tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående kledning. Liggende utvendig kledning. Ytterdør i tre. Takteking med metallplater. Mønet skråtak i trekonstruksjon.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Denne bygningen er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på ringmur Støpt gulv på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående kledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med torv. Vindski i tre. Takrenner og utvendige beslag i metall Ytterdør i tre. Leddport. Garasjen er utført som stavlaft.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene. Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert	Kr.	21 876
Forsikring, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene.	Kr.	10 608
Vedlikeholdskostnader, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	42 420
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	75 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 220 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 850 000

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 340 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

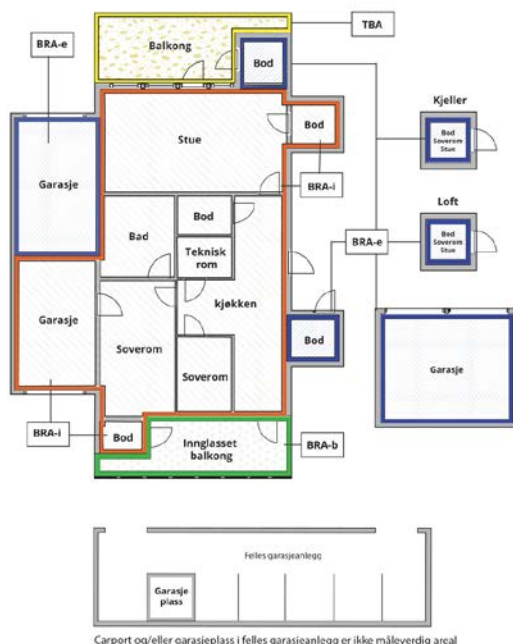
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	168			168	53
0.Etasje	137			137	
SUM	305				53
SUM BRA	305				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod, toalettrom, stue, spisestue, vaskerom		
0.Etasje			

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,4 m

Målt takhøyde i kjeller: Varierende, målt 2,3 m

- Areal terrasse: 43 m²

- Areal balkong: 10 m²

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger): Tidligere garasje er omgjort til soverom, dette er ikke bruksendret. Avvik på fasade i forhold til at garasje er omgjort til soverom. Det foreligger ikke ferdigattest for bygget, og det anbefales å undersøke dette nærmere med kommunen.

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	55			55	
Etasje 2	54			54	
SUM	109				
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje			
Etasje 2	Soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		133		133	
SUM		133			
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger): Arealet er større enn de fremlagte tegninger i fra 1979. Det foreligger ikke ferdigattest for bygget, og det anbefales å undersøke dette nærmere med kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		56		56	

SUM		56
SUM BRA	56	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest for bygget, og det anbefales å undersøke dette nærmere med kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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	162	143
Enebolig	109	0
Garasje	0	133
Garasje	0	56

Kommentar

Enebolig

Trapperom ned til kjeller er medtatt som s-rom pga. at hele kjelleren er s-rom Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket mellom ny og gammel arealstandard, derfor må oppstillingene vurderes hver for seg.

Enebolig

Garasje

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Atle Tømte	Takstingeniør
	Arnfinn Hagestuen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	204	5		0	10781.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Snertingdalsvegen 592

Hjemmelshaver

Hagestuen Arnfinn

Kommentar

Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommune kart, oppmåling anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at tomtestørrelse kan endre seg etter en oppmåling. Forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende mellom Mjøsbyene, med relativt korte avstander til både Gjøvik, Lillehammer og øvrige tettsteder i regionen. Området er preget av spredt bebyggelse bestående hovedsakelig av eneboliger, gårdsbruk og øvrige landbrukseieendommer.

Beliggenheten gir nærhet til natur og åpne landskap, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i skog og mark med helårs bruk. Området fremstår som landlig og åpent.

Adkomst skjer via offentlig vei (Snertingdalsvegen). Det er ca. 4,6 km til skole og idrettsanlegg, og ca. 20 minutters kjøreavstand til Gjøvik sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2020-2032

Eiendommen er beliggende innenfor gul støysone.

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1942/1486-1/19 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. OVERFØRT FRA: KNR:0502 GNR:204 BNR:6

23.05.1942 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1959/4869-2/19 BESTEMMELSE OM VEG. BESTEMMELSE OM VEG. RETTIGHETSHAVER: KNR:3407 GNR:204 BNR:14

17.11.1959 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/4079-1/19 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Vegvesenets betingelser vedtatt

23.09.1960 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1963/1439-1/19 BEST. OM ADKOMSTRETT. Vegvesenets betingelser vedtatt OVERFØRT FRA: KNR:0502 GNR:204 BNR:6

01.04.1963 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/342-2/19 BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:3407 GNR:204 BNR:17 OVERFØRT FRA: KNR:0502 GNR:204 BNR:6

21.01.1964 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/3491-2/19 BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:3407 GNR:204 BNR:18 Bestemmelse om vannrett Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m. OVERFØRT FRA: KNR:0502 GNR:204 BNR:6

30.06.1964 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/5769-1/19 BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:3407 GNR:204 BNR:17 OVERFØRT FRA: KNR:0502 GNR:204 BNR:6

25.10.1966 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/771394-1/200 BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:3407 GNR:204 BNR:19

18.07.2023 21:00 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	17.11.2025	Vist fram boligen	Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.07.1981	Tegninger til enebolig. Fasader. Plan. Snitt	Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.08.1999	Tegninger til garasje. Fasade. Plan. Snitt	Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.06.1979	Tegninger til garasje/lager. Fasade og plan.	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	26.08.1999	Garasje	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	19.06.1979	Garasje/lager	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	15.07.1981	Enebolig	Gjennomgått		Nei
Energirapport	15.12.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
El Kontroll	16.01.2020		Gjennomgått		Nei
Spørsmål om el-arbeid	20.11.2025	Besvart på eget skjema	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.01.2026	Revidert egenerklæring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.

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

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRISISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VN8546>

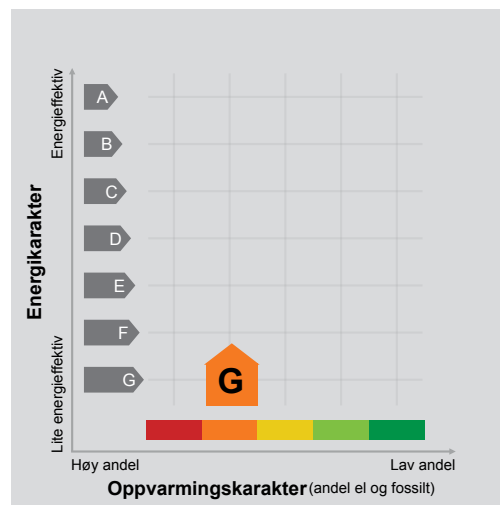
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST



Adresse	Snertingdalsvegen 592
Postnummer	2838
Sted	SNERTINGDAL
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	204
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155574380
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-235730
Dato	15.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Arnfinn Hagestuen

Boligen

Snertingdalsvegen 592

2838 Snertingdal

3407-204/5/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1981
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Har vært lekkasje på vaskerom fra lyra på taket. Ny lyre ble montert i desember -25. Isolasjon på loftet ble byttet ut og tak/vegger på vaskerommet er skiftet ut i desember -25.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Skoglund Blikkenslagerverksted og Belfor (Gjensidige)

Beskrivelse av arbeidet: Ny lyre på taket, ny isolasjon, tak/vegger på vaskerommet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

Firmanavn: Oddvar Strandbakke

Beskrivelse av arbeidet: Nye veggplater, membrand og fliser på badet.

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

♦ Ja

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

Ble lagt ny membrand.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har vært lekkasje på taklyra (ny lyre des.-25).
Nytt beslag på pipa desember -25.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Skoglund blikkenslagerverksted

Beskrivelse av arbeidet: Ny taklyre og nytt beslag på pipa.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Skoglund Blikkenslagerverksted

Beskrivelse av arbeidet: Ny taklyre og nytt beslag på pipa.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Fukt nederst på vegg i det minste panelerte rommet i kjeller (grunnet dårlig ventilasjon iflg.fagfolk).

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Har vært mus på loftet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Murer Bergum

Beskrivelse av arbeidet: Ny peisinnsats.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Vokks

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Flom over vestlig del av eiendommen grunnet tett stikkrenne under RV249 i 1988. Stikkrenne ble da utbedret med større rør etc. av Vegvesenet/Gjøvik Kommune. Ingen problemer etter det.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tilstandsrapport av 06.02.26 fra Østlandske Takstforretning AS v/Atle Tømte.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Gammelt forfalt tømmerhus som har vært ubebodd i 38 år.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Snertingdalsvegen 592

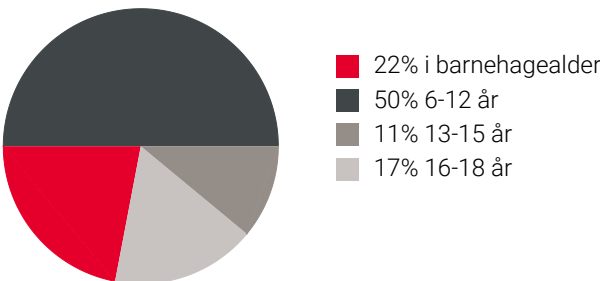
Offentlig transport

🚶 Lillevoll	2 min 🚶
Linje 411, 412, 414	0.1 km
🚆 Gjøvik stasjon	16 min 🚆
Linje R30, R30x	17.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 19 min 🚆

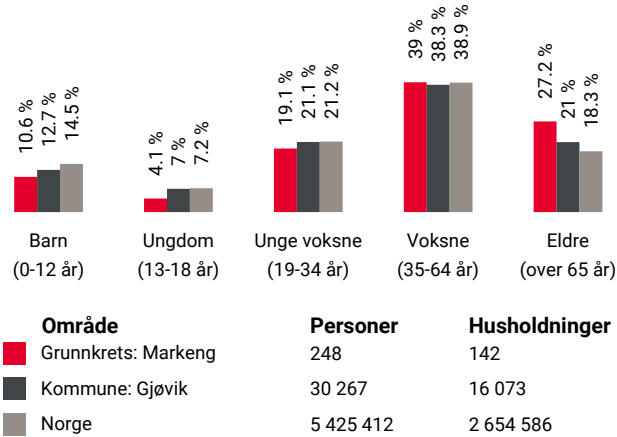
Skoler

Snertingdal skole (1-10 kl.)	10 min 🚶
171 elever, 13 klasser	11.1 km
Lundstein skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
39 elever, 5 klasser	13 km
Biri barneskole (1-7 kl.)	13 min 🚶
392 elever	13.3 km
Biri ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min 🚶
136 elever, 9 klasser	13.3 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min 🚶
314 elever, 24 klasser	16.4 km
Gjøvik videregående skole	18 min 🚶
1050 elever	17.2 km
Statens gartner- og blomsterdekoratørs...	21 min 🚶
80 elever, 7 klasser	18.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

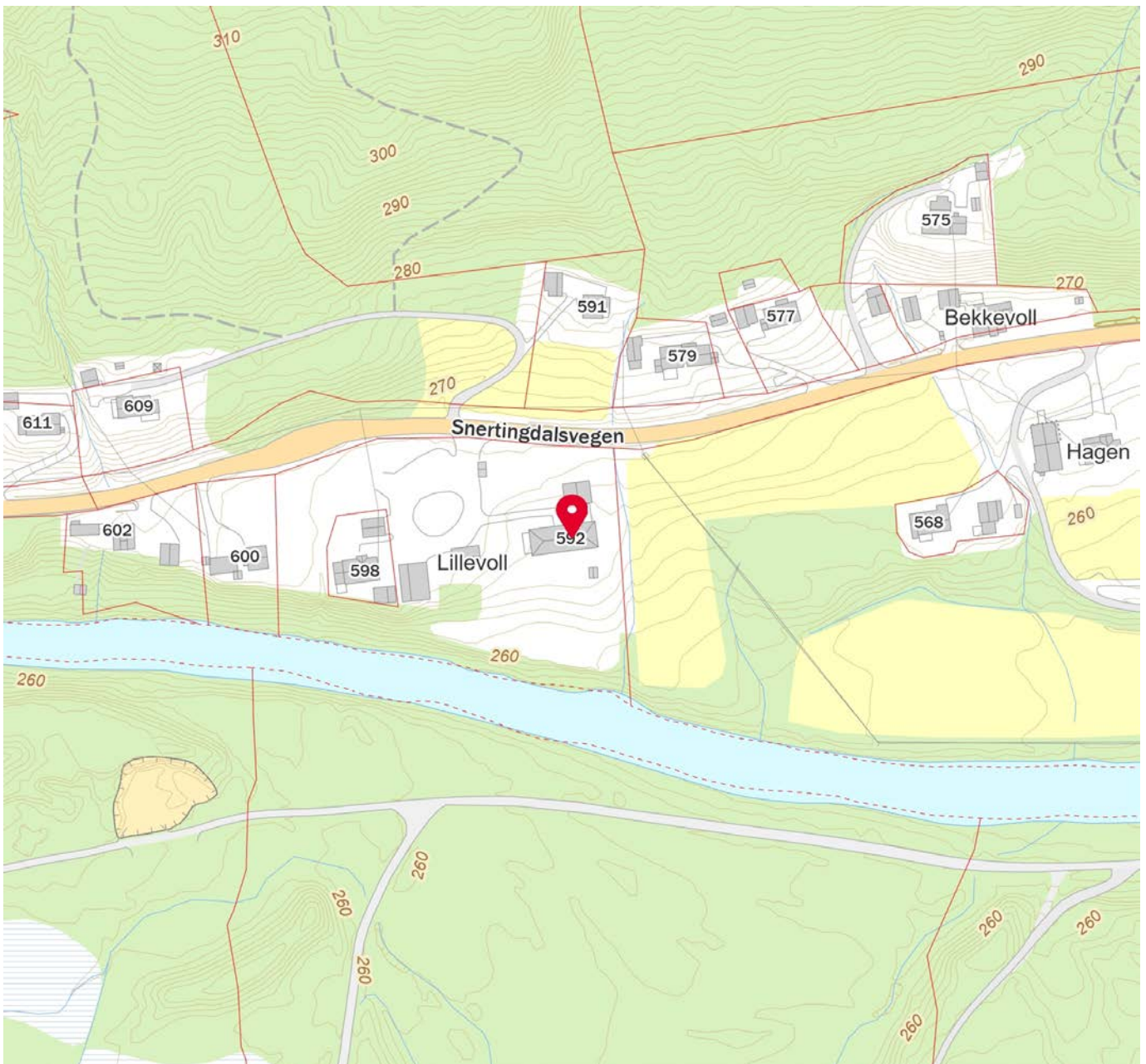
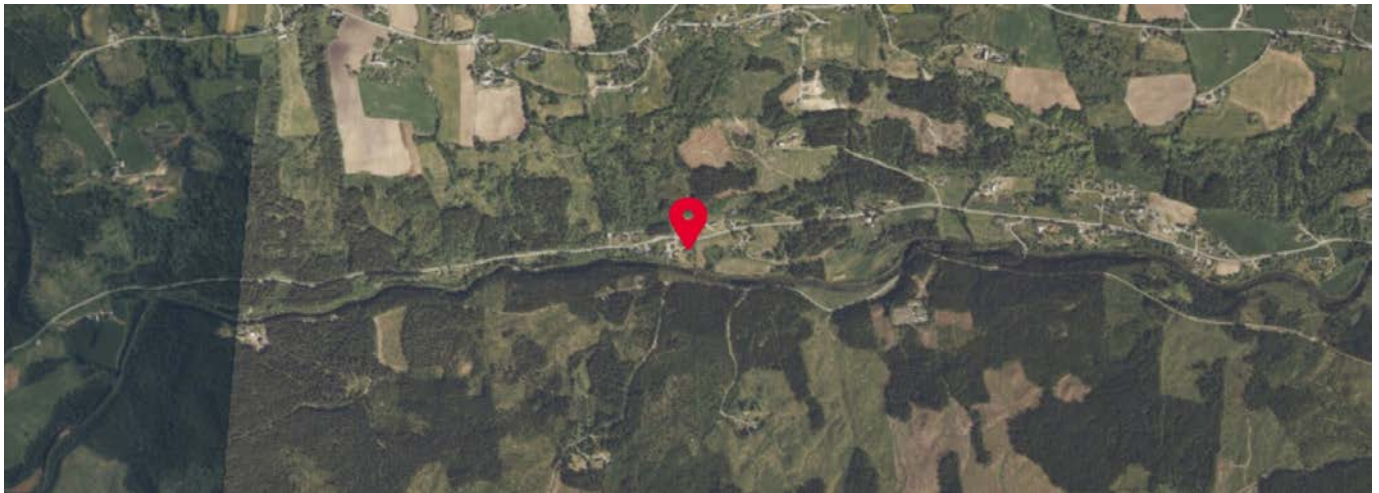
Diseth FUS bhg.- Rolidbakken (1-5 år)	4 min 🚶
33 barn	4.3 km
Skonnordtjernet barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
58 barn	11 km
Nordby gårdsbarnehage Biri (1-5 år)	10 min 🚶
35 barn	11.2 km

Dagligvare

Coop Prix Snertingdal	10 min 🚶
Post i butikk	11.3 km
Coop Extra Biri	13 min 🚶
Post i butikk	13.1 km

Sport

⚽ Eidsiva Stadion	4 min 🚶
Fotball	4.3 km
⚽ Skogheim skole	5 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball	4.9 km
🏊 Snertingdal Trimsenter	10 min 🚶
🏊 NEXT Biri	12 min 🚶





0 20 40 60m
Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 26.03.2026 08:56
Eiendomsdata verifisert: 26.03.2026 08:55

GÅRDSKART 3407-204/5/0
Tilknyttede grunneiendommer:
204/5/0-206/12/0



Markslag (AR5) 7 klasser
TEGNFORKLARING

==	Fulldyrka jord
≡	Overflatedyrka jord
≡	Innmarksbeite
≡	Produktiv skog *
≡	Annet markslag
≡	Bebyggd, samf., vann, bre
≡	Ikke kartlagt
Sum	

AREALTALL (DEKAR)

1.2	
0.0	
0.3	1.5
42.7	42.7
0.0	
10.7	10.7
0.0	0.0
54.9	54.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

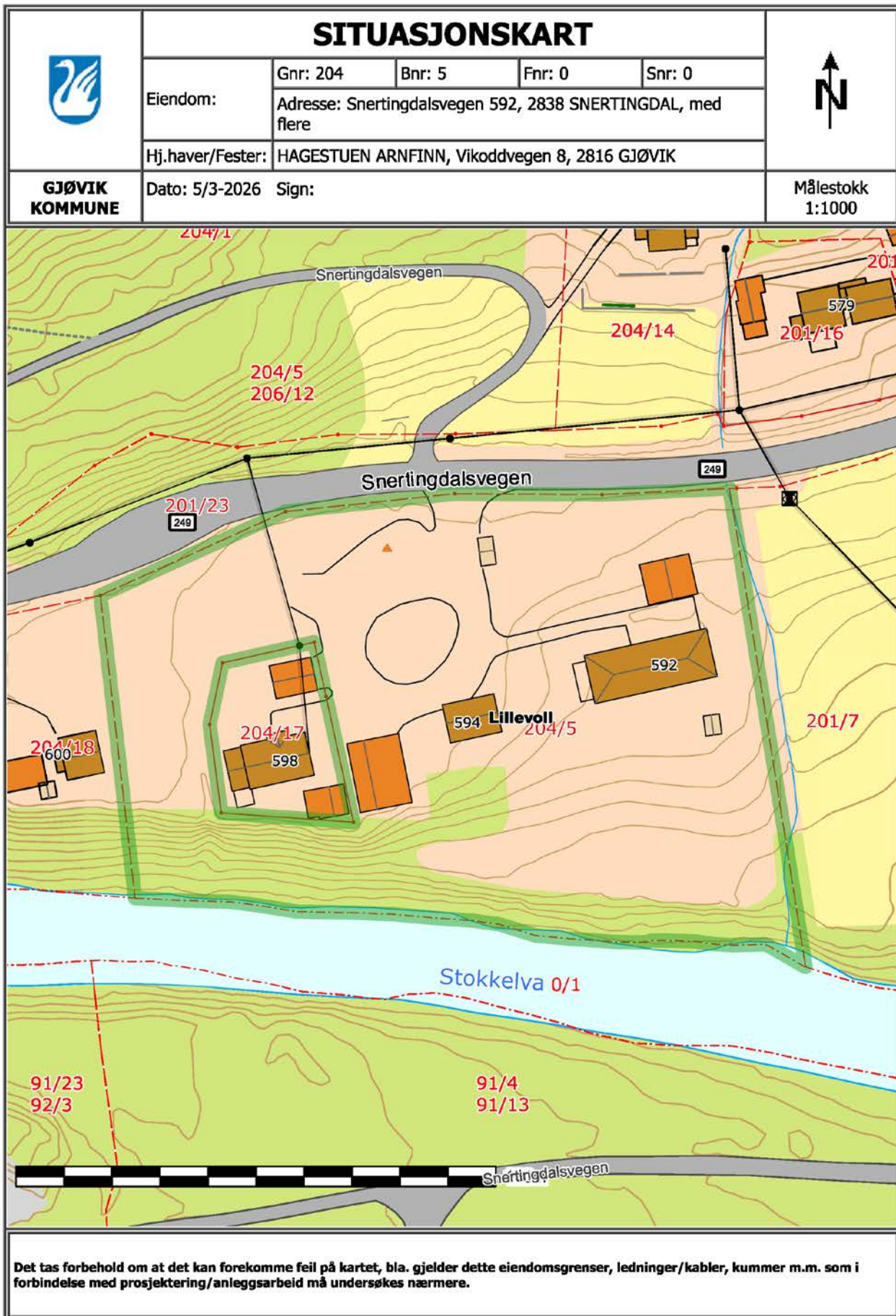
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

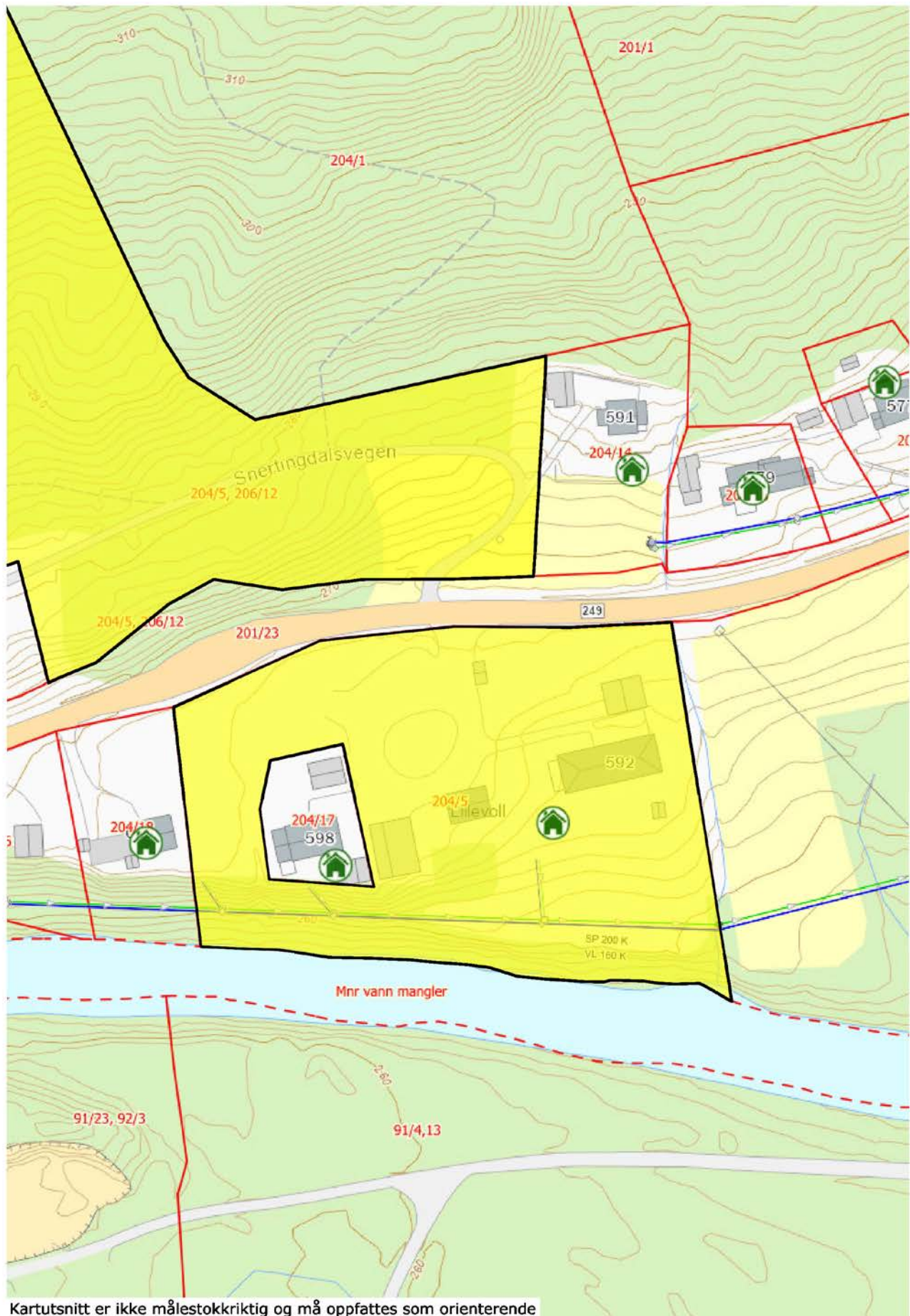
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

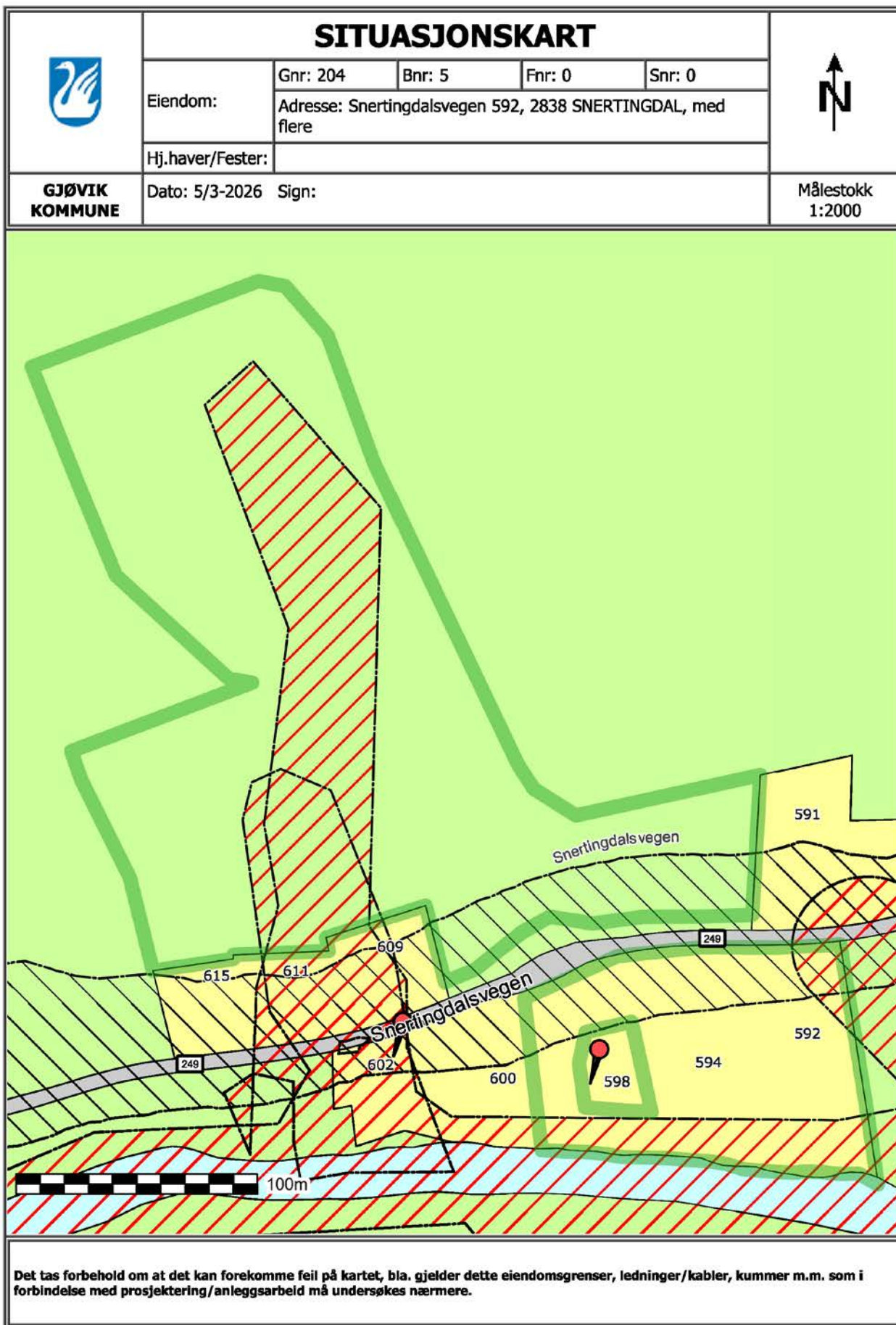
□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt





Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende





Perfekt Rengjøring ved Overtakelse

Når du flytter ut, er det mye å tenke på. La oss ta hånd om rengjøringen, så du kan fokusere på ditt nye hjem. Vi sørger for at hjemmet ditt er *skinnende rent* til overtakelse, slik at du kan forlate med god samvittighet.

Hvorfor Velge Oss?

- **Erfaring:** Vi har 30 års med erfaring
- **Kvalitet:** Fornøydgaranti
- **Fleksibilitet:** Vi tilpasser oss dine behov og tidsplan.

Gi deg selv en stressfri flytteopplevelse – overlat rengjøringen til oss og nyt roen av et perfekt utført arbeid. Kontakt oss i dag for et tilbud!



 99260178

 Vaskekollektivemyhre@gmail.com

 <https://vaskekollektivet.no/>

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Snertingdalsvegen 592 og 594
2838 SNERTINGDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

Oppdragsnummer:

Telefon: 986 30 564
E-post: lene.b.pettersson@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre