

Stensjordvegen 40

GJØVIK - NORDBYEN - ULSRUDFELTET

notar



Prisantydning Kr 5 390 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 182/266 kvm Megler Ole André H-Olsen Tlf 400 24 444

NOTAR.NO

notar



Stensjordvegen 40

Arkitekttegnet enebolig med utleiedel og verksted – unik beliggenhet i Nordbyen mellom skog og Gjøvik sentrum

Adresse	Stensjordvegen 40 2825 GJØVIK
Prisantydning	Kr 5 390 000,-
Omkostninger	Kr 153 740,-
Totalpris	Kr 5 543 740,-
BRA-i/BRA Total	182/266 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1982
Soverom	3

Denne arkitekttegnede boligen byr på en sjelden kombinasjon av naturskjønn beliggenhet og nærhet til Gjøvik sentrum.

Her bor du skjermet mellom åpne jordbruksarealer og skogsområder, med flotte turmuligheter rett utenfor døren og samtidig kort vei til byens tilbud. Eiendommen har et særpregget uttrykk som harmonerer naturlig med omgivelsene, og fremstår som en privat oase for deg som ønsker noe utenom det vanlige.

Boligen er oppført over fire halvplan i 1982 og har et bruksareal på 201 m². Planløsningen omfatter blant annet tre soverom, romslige oppholdsrom, terrasse på ca. 46 m² og en fleksibel utleiedel som ble oppgradert i 2023. I tillegg følger frittstående verksted/garasje, carport og boder som gir gode muligheter for hobbyvirksomhet, hjemmekontor eller lagring. Boligen er løpende

Notar Innlandet - Heimdahl & Partnere

Øvre Torvgate 24 B
2815 GJØVIK



Ole André H-Olsen

Eiendomsmegler MNEF
400 24 444 / oa@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	37
Nøkkelinformasjon	38
Plantegning	55
Vedlegg	57
Budgivning	115

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Stor og innholdsrik villa og i tillegg får du en frittstående verksted/garasje med mange anvendelsesmuligheter.



Eiendommen ligger landlig med flott utsikt over Mjøsa, men likevel sentralt i forhold til Gjøvik sentrum.





ARKITITEKT TEGNET VILLA

Boligen er tegnet av arkitekt , kjent fra JAF Arkitektkontor på Gjøvik. JAF har gjennom flere tiår vært en sentral aktør innen arkitektur og prosjektutvikling i Innlandsregionen, og har bidratt til en rekke bolig- og næringsprosjekter i distriktet.

Boligen fremstår med et særpreget Art Deco-inspirert uttrykk, hvor stramme linjer, harmoniske proporsjoner og gjennomførte detaljer skaper en eksklusiv og tidløs arkitektur med sterk identitet.

Garasjeanlegget tegnet av Arkitektkontoret Streken, som gjennom en årrekke har utviklet boliger med fokus på gjennomtenkte planløsninger, gode lysforhold og et helhetlig formspråk. Resultatet er et bygg med tydelig arkitektonisk









Integrerte Miele-hvitevarer er samlet i en praktisk og eksklusiv løsning med stekeovn, kaffemaskin og ovn plassert over hverandre. En gjennomført detalj som understreker kjøkkenets moderne kvaliteter.



Moderne kjøkken med elegante sorte fronter, lys benkeplate og integrerte hvitevarer. Den gode benkeplassen og den praktiske utformingen gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt i boligen.



I et sjarmerende innhuk på kjøkkenet er det plass til en koselig spisekrok. Løsningen gir kjøkkenet ekstra personlighet og skaper et naturlig samlingspunkt for morgenkaffen eller familiens hverdagsmåltider.





Den direkte adkomsten gjør det enkelt å ta uteområdene i bruk og bidrar til en praktisk hverdag.





Her befinner vi oss på boligens nederste plan med en hyggelig TV-stue, kombinert bad/vaskerom og adkomst til den separate hybeldelen.



Den innbydende TV-stuen har egen peisovn som bidrar med både varme og stemning. Et hyggelig oppholdsrom med mange bruksmuligheter for hele familien.







Den romslige stuen på mellomplanet gir fleksible innredningsmuligheter og plass til flere naturlige soner for både avslapning og samvær. De store arealene bidrar til en åpen og luftig atmosfære.



Fra stuen har du også utsikt over Mjøsa





Spisestuen har en attraktiv plassering mellom kjøkkenet og uteområdet, med enkel adkomst til hageplattingen. Store vindusflater og nærhet til uteplassen bidrar til en lys og trivelig atmosfære.





Den romslige terrasseplattingen fungerer som et naturlig bindeledd mellom boligen og uteområdene. Med direkte adkomst til spisestuen og kort vei til hage og øvrige soner på eiendommen ligger forholdene godt til rette for å nyte sommeren.







Nytt og elegant baderom med skråtak som bidrar til en luftig romfølelse og gir rommet særpreg. .Foto-Olsen



Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys.. Foto-Olsen



Badet er innredet med dusjvegger, moderne baderomsinnredning med doble servanter og vegghengt toalett. Foto-Olsen



Hovedsoverommet har garderobeløsning med skyvedører.



Dette er et lyst og trivelig soverom med skråtak som skaper ekstra romfølelse og gir rommet særpreg og karakter.



Det andre soverommet på dette planet har eget klesloft som gir både karakter og funksjonelle oppbevaringsmuligheter.



Soverommet har god plass til både seng og sittegruppe..



Rommet benyttes i dag som arbeidsrom, men kan med mindre tilpasninger innredes som et fjerde soverom. Egen utgang til balkong tilfører både lys, luft og en attraktiv uteplass.



Egen utgang til balkong tilfører både lys, luft og en attraktiv uteplass.



Koselig og lun uteplass på balkongen med fin utsikt mot Mjøsa.



TV-stuen sett fra arbeidsrommet illustrerer boligens unike planløsning med flere halvplan og åpen himling. De åpne linjene mellom etasjene bidrar til både lys, romfølelse og en sosial sammenheng mellom oppholdsrommene.



Fra stuen på nederste plan er det direkte adkomst til boligens hybeldel. Løsningen gir stor fleksibilitet, og hybelen kan ved behov enkelt integreres med boligens øvrige oppholdsarealer for å skape en større familiebolig.



Hybel eller ved behov enkelt integreres med boligens øvrige beboelsesarealer og gir fleksible bruksmuligheter for både familier, generasjonsbolig eller hjemmekontor. Egen inngang



t funksjonelt baderom med dusjsone, baderomsinnredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet er praktisk innredet med fokus på enkel bruk og vedlikehold.



Med moderne overflater og praktiske løsninger fremstår hybelen som innflyttingsklar og lett å vedlikeholde. Hybelen er i dag utleid for kr 6 500,- per måned, noe som gir en attraktiv leieinntekt for eier.







Innvendig fremstår verkstedet som romslig og funksjonelt med god plass til både arbeidsbenker, utstyr og oppbevaring. Et attraktivt tilleggsareal som gir mange muligheter for hobbyvirksomhet og praktisk arbeid.



Det innredede rommet over garasjen byr på stor fleksibilitet og kan benyttes som sommerstue, hjemmekontor eller hobbyrom.



Egen uteplass tilfører ekstra kvalitet og skaper et hyggelig sted for både avslapning og sosiale sammenkomster.







Pent opparbeidet hage med flere soner og platåer.



Eiendommen sett fra innkjøring fra Stensjordvegen.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et etablert og populært boligområde i Nordbyen/Bjørnsveen på Gjøvik. Omgivelsene preges hovedsakelig av frittliggende eneboliger og mindre boligbebyggelse i et rolig og veletablert strøk med gode solforhold. Samtidig skiller eiendommen seg ut ved sin skjermede plassering, omgitt av åpne jordbruksarealer og frodig vegetasjon som gir en sjelden følelse av privatliv, utsyn og romslighet.

Tomten grenser direkte mot dyrket mark og Stensjordvegen, noe som gir en attraktiv kombinasjon av landlige kvaliteter og nærhet til byens fasiliteter. Her kan man nyte følelsen av å bo fritt og usjenert, samtidig som sentrum og daglige servicetilbud ligger innen kort avstand.

Nabolaget er spesielt godt egnet for familier med barn, etablerere og godt voksne. Det er kort vei og trygg adkomst til barnehager og skoler i nærområdet. Monssveen barnehage ligger ca. 0,2 km fra eiendommen, Fredheim skole (1.-7. trinn) ca. 1,5 km unna og Bjørnsveen ungdomsskole (8.-10. trinn) ca. 1,4 km unna. Gjøvik videregående skole ligger ca. 2,7 km fra boligen.

Området har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass ved Ulsrudfeltet ca. 400 meter fra eiendommen, med flere busslinjer til sentrum og øvrige deler av kommunen. Gjøvik stasjon ligger ca. 4,6 km unna.

Til Gjøvik sentrum er det kun en kort sykkel- eller biltur. Her finner man blant annet CC Gjøvik, skysstasjon, NTNU, restauranter, kaféer, kulturtilbud og et bredt utvalg av butikker og servicetjenester. Dagligvarehandel kan enkelt gjøres ved Coop Prix Tranberg eller Rema 1000 Gjøvik Stadion.

Nærområdet byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt med turstier, skogsområder, lekeplasser og idrettsanlegg i umiddelbar nærhet. Området er kjent for sitt gode bomiljø og kombinasjonen av naturnære omgivelser og kort vei til det meste Gjøvik har å tilby.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via privat vei fra offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Stensjordvegen 40, 2825 GJØVIK

OPPDRAKSNUMMER

24-0060/26

SELGER

Odd Thomas Olafsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 76, bruksnummer 166, , ideell andel 1/1.
i Gjøvik kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

Rød

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. 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.

STRØMFORBRUK

Målt energibruk 21 956 kWh pr. år.

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.

Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 956 kWh elektrisitet

0 kWh fjernvarme

0 liter olje/parafin

0 Sm³ gass

0 kg bio (pellets/halm/flis)

0 liter ved

I tilstandsrapporten står det også:

Oppvarming med strøm, vedfyring og varmepumpe luft til luft.

Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner), varmepumpe luft til luft og vedfyring.

TOMT

Eiet tomt på 1.585 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en eiet tomt på ca. 1 585 m² som er pent opparbeidet med plenarealer, beplantning, prydbusker og naturlige grøntsoner. Tomten ligger i skrånende terreng og er terrassert på en måte som gir gode solforhold, hyggelige uteplasser og en skjermet atmosfære.

Tomten fremstår som en privat og frodig oase, med gjerder og vegetasjon som bidrar til avgrensning og skjerming. Mot nord og øst grenser eiendommen direkte til dyrket jordbruksareal, noe som gir et åpent utsyn og en luftig romfølelse uten nær bebyggelse tett innpå eiendommen. Mot sør grenser tomten til Stensjordvegen, som gir enkel adkomst til eiendommen.

Den særegne plasseringen mellom jordbrukslandskap og etablert boligområde gir en attraktiv kombinasjon av landlige kvaliteter og sentral beliggenhet i Nordbyen/ Bjørnsveen. Eiendommen oppleves derfor som skjermet og usjenert, samtidig som det er kort avstand til skoler, barnehager, kollektivtransport og Gjøvik sentrum.

På eiendommen er det oppført et frittstående bolighus og verkstedbygget ligger godt integrert på tomten med jordbruksarealer langs store deler av eiendommens yttergrenser og Stensjordvegen langs adkomstsiden. Dette bidrar til eiendommens åpne utsyn og gode muligheter for privatliv.

SOLFORHOLD

Eiendommen har flere terrasser og balkonger slik at du kan nyte den gode solgangen fra flere steder.

TAKST

Tilstandsrapport datert 26.06.2026. utført av ABACUS
TAKST Ole Kristian Engeseth.

BYGGEÅR

1982

BYGGEMÅTE

Arkitekttegnet enebolig oppført i 1982 over fire halvplan med bærende trekonstruksjoner og grunnmur i betong. Ytterveggene er kledd med stående trekledning, og takkonstruksjonen består av sammensatte pulttak tekket med metallplater og pappshingel. Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass og malte ytterdører i tre. Oppvarming skjer via elektrisitet, vedfyring og luft-til-luft varmepumpe.

Eiendommen har terrasse i trekonstruksjon, carport og bod. Frittstående garasje/verksted ble oppført i 2012 med bindingsverkskonstruksjon, stående trekledning og tak tekket med pappshingel.

Tilstandsgrad 2 – Avvik som kan kreve tiltak

Tilstandsrapporten avdekker i hovedsak forhold knyttet til alder og normal slitasje på bygningsmassen. Følgende forhold har fått TG2 iht. vedlagte
Tilstandsrapport_19276-2009_1.

- Takteking og undertak på boligen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
- Manglende tilfredsstillende bortledning av overvann fra enkelte taknedløp.
- Manglende musesperre i nedre del av

ytterveggskonstruksjonen.

- Enkelte vinduer har punkterte glass eller slitasje på karmen.
- Enkelte ytterdører har justerings- og vedlikeholdsbehov.
- Mindre skjevheter registrert i etasjeskiller.
- Pipe og ildsted har alderstegn, og det er registrert sprekk i ildfast stein i ovnen.
- Bad og vaskerom i underetasjen har enkelte forhold knyttet til alder på membran/sluk, ventilasjon og materialvalg.
- Toalettrom mangler mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft.
- Vann- og avløpsinstallasjoner har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
- Varmepumpe har oppnådd høy alder i forhold til forventet brukstid.
- Drenering og fuktsikring er fra byggeåret og har oppnådd høy alder.
- Det er registrert sprekke-dannelser i grunnmur og mindre skjevheter/sprekker i forstøtningsmurer.
- Terrenget har stedvis fall mot bygningskroppen.
- Utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre dato.

Garasje / verksted

Garasjen fra 2012 har TG2 på flere punkter. Takteking og undertak har avvik knyttet til takvinkel og registrert vanninntrenging. Det er i tillegg registrert symptomer på fuktpåvirkning i takkonstruksjonen samt behov for nærmere vurdering av bæreevnen i takkonstruksjonen i forhold til gjeldende snølastkrav. Videre er det registrert behov for vedlikehold av enkelte vinduer, kledning og tiltak for bedre bortledning av overvann.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2009.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Våtrom (Bad plan 2) ble revet i 2021 pga. lekkasje fra sluk. Nytt bad ferdigstilles nå i juni 2026. I bad hybel/plan 1, er det utbedret fukt i forbindelse med veggarmatur. Utbedringen er utført av Rud Rørlegger i 2023. Vaskerom med dusj, definerer jeg ikke som våtrom.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Alfaelida, Rud rørlegger, AS Malermestrene og Trygg Bygg.

Beskrivelse: Det er en "Generalentreprise"

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Ja, nytt gulv og nye våtromsplater på hovedbad.

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

Ja

Beskrivelse: Fra vaskemaskin, kommer det tilbakeslag i vask på vaskerommet, dersom vannlåsen ikke er godt rengjort (Vedlikeholdspunkt)

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

Ja

Beskrivelse: Bygningen er plate på mark. Det er dårlig drenerte masser rundt eiendommen. Fra jordet ovenfor eiendommen kommer det mye overflatevann. Huset er bygget på en del av jordet, og tomten avskjærer gammel drenering fra åker. Jeg fikk etablert en grøft på utsiden av eiendommen i 2010. Denne bør vedlikeholdes med gravemaskin ca hvert 10. år. Jeg fikk denne "Rehabiliteret" sist i 2020. Likevel kan det ved ekstremt vær komme vann som en bekk inn i skråning bak huset. Bekken samler seg

foran bod ved hybel inngang, og går i bakken under huset. Dette kan være en risiko i fremtiden. De siste åra har utebod blitt mer fuktig, og man kan ikke utelukke at det er fuktig bak innredning på vaskerom eller andre steder hvor gulvnivå inne er lavere enn ute. Generelt er det mye overflatevann på eiendommen ved vårløsning og store regnskyl.

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

Ja

Beskrivelse: Terrassetak over inngang ble rehabilitert i 2024 pga. lekkasje. Gammelt sinktak ble erstattet med ny solid papp. Tekkingen ble utført av Takteknikk AS. I forbindelse med arbeidet ble undertak skiftet og all isolasjon ble skiftet. Det er utettheter rundt vinduer på fasade mot sør, stue, kjøkken, bad og soverom. Jeg er redd for at dette kan ha gitt skader også under vinduer bak ytterkledning. Enkelte år har vi opplevd at det blir kondens på underside av tak i carport på bolig og i carport på garasje. Dette kan dryppe ganske mye og oppleves som lekkasje. Før vi kjøpte boligen har tidligere eier lagt på blikktak på tak over stue. Her smelter det en del på vinter, og det kommer mye istapper. Vi har forsøkt ved utbedring av bad å isolere ekstra. Vi har også åpnet til bedre lufting på tak/ møne ved utbedring av vegg over bad. Der hadde tidligere eier tettet luftingen. Vi håper tiltakene gjør det bedre. Når vi kjøpte huset i 2009 var det tydelige tegn på lekkasje i stuetak. Vi dekket til med gipsplater, og det har ikke kommet tilbake noen stygge merker. Garasje: Tak på garasje har kun ett lag takshingel pga. lav takvinkel skal det egentlig være to lag. Vi opplever at fukt trekker igjennom takshingel og viser seg på undertaket. Garasjen trenger ett ekstra lag papp, og skulle vi fortsatt å eie huset, ville vi ha lagt ny shingel over den gamle.

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

Ja

Beskrivelse: Røykrør fra peis er et stadig tilbakevendende tema. Noen feiere vil ha feieluke tettet og isolert. Andre vil ha luken åpent. Nå er feieluke åpen, tilgjengelig og uisolert, slik den har vært siden 2010. Det er likevel et pålegg om å isolere denne.

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

Ja

Beskrivelse: Det er skjevt gulv på soverom som krager ut over inngangsparti. Det er sprekk i murpuss ved carport/ inngangsparti. På uteboder/ carport har det vært ulike utbedringer over år, ut fra det vi kan se på gamle bilder fra huset før vi kjøpte det. Det er synlige sprekker der.

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

Ja

Beskrivelse: Boligens beliggenhet har trigget insekter mus og skadedyr. Det har vært fuglereir i mønet på terrassen over inngangsdør. Tiltak: Fuglehull er tettet med musestopp. Fuglekasse er hengt opp på vegg utenfor inngangsdør Det har vært vepsebol i mønet over bad plan 2. Det har vært mus i vegg i mønet over bad plan 2. Tiltak: Veggkonstruksjoner bygget opp på ny og kledning er skiftet. nye musebånd og vindsperre) Det har vært mus i kjøkkenbenk og toalett plan 1. Det har vært mus i vegg mellom hybel og hoveddel/ vaskerom. Det har vært mus i himling på bad plan 1. Det har vært mus i sokkel på vaskerom. Tiltak: Dette er utbedret utenfra med musestopp. Anticimex har gjort dette. Generelt. Boligen er bygget over flere skoleår av Gjøvik videregående skole. I følge tidligere eiere, så innebar dette at boligen "Sto åpen" og tilgjengelig for skadedyr under bygging. I ettertid har forrige eier byttet utvendig panel, på deler av huset, men ikke vært nøye nok med musestopp. Vi opplever at mus kommer inn der panel er skiftet. Der panel/ Kledning er original, virker det som om musene ikke kommer inn. Vi anbefaler nye vinduer, vindsperre og panel på hovendfasader.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: HB Elektro AS (2009) Alfaelkida 2023 Og 2026
Beskrivelse: "Alt elektrisk" ble byttet i 2009. Utbedringer i forbindelse med hybel, elbil lader, garasje og bad ble oppgradert 2023-26.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Forsikringselskap kontrollerte el-anlegg etter 2009.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ladeanlegg for elbil i carport/garasje (Easee) Ladeanlegg for elbil i Carport/hovedhus (Amina) Amina lader er koblet på undermåler for hybel og gir lav effekt. Det er også litt utfordringer der knyttet til total belastning for kurs til hybel. "Hovedsikring" til hybel har løst ut pga. dette.

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

Ja

Beskrivelse: Mye arbeid er utført av ufaglært før vi kjøpte boligen i 2009. Vil nevne spesielt utvendig kledning og tetting, som problematisk. Uteboder som henger sammen med boligen er i følge Gjøvik kommune ikke byggemeldt. Vi har ikke valgt å byggemelde uteboder, da vi anser tidligere eiers håndtverk så dårlig at vi heller river boder. Gjøvik kommune har imidlertid ikke ønsket å pålegge oss rivning av boder, men de har oppfordret oss til å søke.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Arkitektkontoret Streken AS

Beskrivelse: Garasje. Denne er bygget av meg selv. (2012) Jeg har svennebrev som tømmer og fagskoleutdanning. Firmaet var mitt på den tiden, og alle ansvarsretter gikk igjennom firmaet. Generelt vedlikehold er utført.

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

Ja

Beskrivelse: Det er en hybel i boligen som er fra byggeår (1983). Når vi kjøpte boligen i 2009, valgte vi å bruke hybelen som en tilleggsdel til bolig. I 2023, trengte vi mindre plass og vi satte tilbake hybel slik den var når huset var nytt. Hybel har kjøkken med oppvaskmaskin, induksjonstopp, kjøleskap etc. Hybel har eget varmtvann og alt forbruk til strøm går igjennom egen undermåler.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Hybel er godkjent i Gjøvik kommune. Det er viktig å merke seg at matrikkel info fra byggeår ligger på Gnr. 76/12

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

Ja

Beskrivelse: Det er varslet om en stor områderegulering som omkranser eiendommen. Siste nytt er imidlertid at selskapet som initierte reguleringsplanen har gått konkurs. Nærmeste nabo er likevel Norbohus AS

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

Ja

Beskrivelse: I forbindelse med skadedyr og lekkasje fra terrassetak, ble det utarbeidet vurderinger fra forsikringsselskap.

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

Ja

Beskrivelse: Det er vanskelig å garantere at egenerklæringen er uttømmende oppsummert. Manns minne kan være kort. Eneste vi kommer på nå er at bekk igjennom eiendommen er lagt i rør av oss. Tiltaket er godkjent av Gjøvik kommune, og utført av Kjell Arne Schjørn AS på Lillehammer (2010) Rørgaten er privat eid. Dette betyr at vedlikehold er Eier av Stensjordvegen 40, sitt

ansvar. Bekken går igjennom carport på garasje, og fundamentet til carport er utført på en måte som skal gjøre det mulig å undergrave dersom rørgaten må rehabiliteres. Merk: Rørgaten har mye større kapasitet enn tilførsel i bekken har i dag. Etter at vi etablerte rørgaten, har Gjøvik kommune lagt om bekken, og ledet vannet i en annen trase. Stensjordvegen er privat og kommunalt eid. Gjøvik kommune har ansvar for vedlikehold, men det har hendt at vi har måtte minne Gjøvik kommune om det. I følge flyfoto/kart kan det se ut som gjerdet er feil plassert i forhold til tomtegrenser. Geomatikk AS målte opp grenser på nytt i 2009 i forbindelse med bygging av gjerde. Hvis Geomatikk ikke har gjort noe feil, så er gjerdet riktig. Opprinnelig var eneboligen bygget på Gnr. 76/12. Ved eierskifte i 1988, fikk eiendommen egentlig Gnr 76/166. Vi opplever at opplysninger om eiendommen kan ligge i begge arkiv i Gjøvik kommune.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Bad

2023:

- Hybelkjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin og komfyr.

2022:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Varmtvannstank - Hybel
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2020:

- Grøft som dreneres vann fra åker på overside av tomt er ifølge eier rensket i 2020.

2012:

- Garasje
- Dreneringen er fra 2012.

2009:

- Overflater innvendig
- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er plass til kjøleskap og frysenskap. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, kaffemaskin og vannstoppsystem.
- Ny peis
- Nytt innvendig elektrisk anlegg
- Vaskerom

2007:

- Ny taktekking hovedtak

2006:

- Bad Hybel

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR

2026

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Nåværende Boligbebyggelse

Følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032 (plan-ID 3407 KP2020-2032), vedtatt 29.10.2020. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen er omfattet av igangsatt planlegging og områderegulering for Stensjordet.

Eiendommen er omfattet av faresone for flom i henhold til kommuneplanen.

Berørte datasett:

Flomfaresoner, Radonutsatt område

OPPVARMING

Oppvarming med strøm, vedfyring og varmepumpe luft til luft.

Boligen oppvarmes med elektrisitet, varmekabler og panelovner, varmepumpe luft til luft og vedfyring.

Bad, bad hybel og vaskerom har elektriske varmekabler.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Fiber innlagt i boligen med

PARKERINGSFORHOLD

På eiendommen er det oppført en garasje.

Garasjen benyttes til oppstilling plass/verksted for bil og rom for oppbevaring.

Tomten har gruset adkomst og gårdsplass.

I arealoppstillingen for eneboligen er det oppgitt carport som del av eksternt bruksareal i plan 0.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Stensjordevegen er en privat veg, med kommunalt vedlikehold, hvilket medfører at veglovens bestemmelser gjelder, herunder også byggegrenser mot veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Stensjordevegen er en privat veg, med kommunalt vedlikehold, hvilket medfører at veglovens bestemmelser gjelder, herunder også byggegrenser mot veg.

Brøyting og kostnader knyttet til gårdsplass og private veger påkostes eier av boligen.

OFFENTLIGRETTSLIG PÅLEGG

Gjøvik brann- og redningsvesen
Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn den 25.03.2026. Under tilsynet fant vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Anmerkninger etter tilsynet:

Skorsteinsløp - 722606 - Sør (Stålpipeline. Mangler dokumentasjon.)

1. Stålpipeline mangler dokumentasjon.

Skorsteinsløp - 722605 - Nord (Stålpipeline. Mangler dokumentasjon.)

2. Stålpipeline mangler dokumentasjon.

Ildsted - Peisinnset - Stue (368 st)

3. Røykrør isoleres rundt feielokk.

Generell kommentar

Slukkeutstyr i hoved boenhet er utgått på dato.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Monssveen barnehage (1-5 år) - 3 min gange

Lissomskogen barnehage (1-5 år) - 5 min gange

Kråkjordet barnehage (1-5 år) - 7 min gange

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.) - 20 min gange

Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) - 18 min gange

Sport og trening

Bjørnsveen ungdomsskole - 17 min gange

Ballspill, friidrett

1.3 km

Tranberg idrettshall - 24 min gange

Aktivitetshall, ballspill, fotball

1.8 km

MOVA CC Gjøvik - 6 min kjøring

360 Grader treningsstudio - 6 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Eiendommen tilhører skolekrets 5-Fredheim i Gjøvik kommune. Opplysninger om skolekrets, skoletilhørighet, eventuelle endringer i skolegrenser samt tildeling av barnehageplass kan endres over tid. Interessenter oppfordres derfor til å ta direkte kontakt med Gjøvik kommune for oppdatert informasjon og spørsmål knyttet til skole- og barnehage tilbud.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Området har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass ved Ulsrudfeltet ca. 400 meter fra eiendommen, med flere busslinjer til sentrum og øvrige deler av kommunen. Gjøvik stasjon ligger ca. 4,6 km unna.

ADGANG TIL Utleie

Utleiehybel kr. 6500,- pr. mnd + strøm

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Godkjent hybel av Gjøvik kommune i 2023 iflg. informasjon gitt av selger.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 30.04.1982 og garasje og carport den 22.03.2013.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

-Noen innervegger er flyttet eller fjernet.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bodar, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket

krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

30.04.1982.

RADONMÅLING

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

Området som eiendommen ligger i har aktsomhetsgrad middels til lav aktsomhet ovenfor Radon.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Plan 3:

BRA-i 64 kvm: Kontor/gang, bad, kott, uinnredet loft og 2 soverom

Plan 2:

BRA-i 38 kvm: Stue og spisestue

TBA 46 kvm: Terrasse og balkongareal

Plan 1:

BRA-i 31 kvm: Toalettrom, hall og kjøkken med spiseplass

Plan 0:

BRA-i 49 kvm: Bad hybel, garderobe hybel, vindfang hybel, kjøkken hybel, stue/sov hybel, vaskerom og tv-stue

BRA-e 19 kvm: Carport og 2 boder

Garasje:

Loft:

BRA-e 10 kvm: Stue

TBA 24 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-e 55 kvm: Garasje

STANDARD

Kjøkken plan 1:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken hybel plan 0:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad plan 3:

Bad med vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater og taket er malt. Rommet er utstyrt med innredning med 2 toppmonterte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad hybel plan 0:

Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv. Taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Vaskerom plan 0:

Vaskerom med vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater og malte plater, og taket er malt. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Toalettrom plan 1:

Toalettrommet er utstyrt med vegghengt toalett, innredning med servant og har ventil i himling.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og belegg.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plast som rør i rør.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.

Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.

- Varmepumpe: Det er installert varmepumpe.

- Elektrisk anlegg: Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 182 m²

BRA - e: 84 m²

BRA totalt: 266 m²

TBA: 70 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 49 m² Bad hybel, garderobe hybel, vindfang hybel, kjøkken hybel, stue/sov hybel, vaskerom og tv-stue

BRA-e: 19 m² Carport og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 31 m² Toalettrom, hall og kjøkken med spise plass

2. etasje

BRA-i: 38 m² Stue og spisestue

3. etasje

BRA-i: 64 m² Kontor/gang, bad, kott, uinnredet loft og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
2. etasje
46 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 55 m² Garasje
99. etasje
BRA-e: 10 m² Stue

TBA fordelt på etasje
99. etasje
24 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke helt med dagens bruk. Noen innervegger er flyttet eller fjernet. Bod bak huset er trolig ikke byggemeldt av tidligere eier.

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?
Svar: Nei. Det er ikke kommentert eller påvist synlige avvik knyttet til branncelleinndeling i tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Svar: Ja. Blant annet er bad i plan 3 oppført/renovert i 2026, kjøkken i hybeldel er oppgradert i 2023, og varmtvannsberedere er skiftet i 2022. Det vises også til selgers egenerklæring og rapportens beskrivelser.

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
Svar: Nei. Tilstandsrapporten påviser ikke avvik knyttet til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde for rom til varig opphold.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 5 390 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 24 217,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann og avløp: kr 17388,-
Renovasjon: kr 5944,-
Feiegebyr: kr 885,-
Eiendomsskatt: kr 9360,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

EIENDOMSSKATT

Kr 9 360,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskattetaskt er oppgitt av Gjøvik kommunen til å utgjør kr. 2.341.700,-

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 793 737,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 174 946,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

OMKOSTNINGER

kr. 5 390 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 134 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 153 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 543 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3407/76/166:

07.05.2010 - Dokumentnr: 331842 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Gjøvik Kommune

Org.nr: 940 155 223

Bestemmelse om privat lukking av bekk.

14.06.1985 - Dokumentnr: 5111 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3407 Gnr:76 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 369111 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0502 Gnr:76 Bnr:166

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

21.07.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Denne teksten er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret, av ansvarlig megler.

Foto/bilder levert av Husfoto / Torben Olav Wirkestad.

Opphavsretten til bildematerialet tilhører fotografen.

Bildene leveres med reproduksjonsrett for fritt redaksjonelt bruk, men kan ikke videreselges eller lånes ut til tredjepart uten fotografens samtykke. Fotografens navn skal alltid krediteres ved bruk. Fotografen står fritt til å videreformidle bildene til andre redaksjoner. Bildene kan være retusjert, og fargegjengivelse kan avvike noe fra originalen. Priser følger fotografens til enhver tid gjeldende satser, eks. mva.

Kveldsbilder er levert av Eiendomsmegler.

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

24.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Heimdahl & Partnere AS

Øvre Torvgate 24 B, 2815 GJØVIK. TLF. 61 17 17 18

MEGLER

Ole André H-Olsen, Eiendomsmegler MNEF

Epost: oa@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum

Salgstilretteleggelse kr. 16 900,-

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,-

Notars digitale markedspakke kr. 24 500,-

Visningspakke kr. 5 000,-

Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,-

Grunnbok/e-tinglysing kr. 1 250,-

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 12 500,-

Alle ovennvnnte priser er oppgitt inkludert mva.

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

DOBBELTFORSIKRING

Selger har tegnet Dobbeltboligforsikring fra Söderberg & Partners, og det er kjøper som dekkes av denne forsikring. Selger står for kostnaden i sin helhet, og det er en stor trygghet for deg som kjøper av denne boligen.

Om man kjøper før man selv selger, risikerer man å bli sittende med to boliger i en periode. Man kan også ende opp med å kjøpe og selge i to ulike markeder, noe som er med på å skape usikkerhet hos potensielle kjøpere. Med dobbeltboligforsikring får kjøper en garanti mot doble boutgifter dersom det tar tid å selge nåværende bolig.

Dobbeltboligforsikringen gjør boligen mer attraktiv ved at forsikringen gjør handelen mer forutsigbar for kjøper. Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder dersom kjøper ikke får solgt sin nåværende bolig før overtakelse av denne boligen. Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter). Forsikringen er gyldig i 12 mnd. etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når kjøper oppfyller følgende to krav:

- Overtatt ny bolig.
- Forsøkt å selge den gamle boligen gjennom eiendoms-megler i minst tre måneder.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer

av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

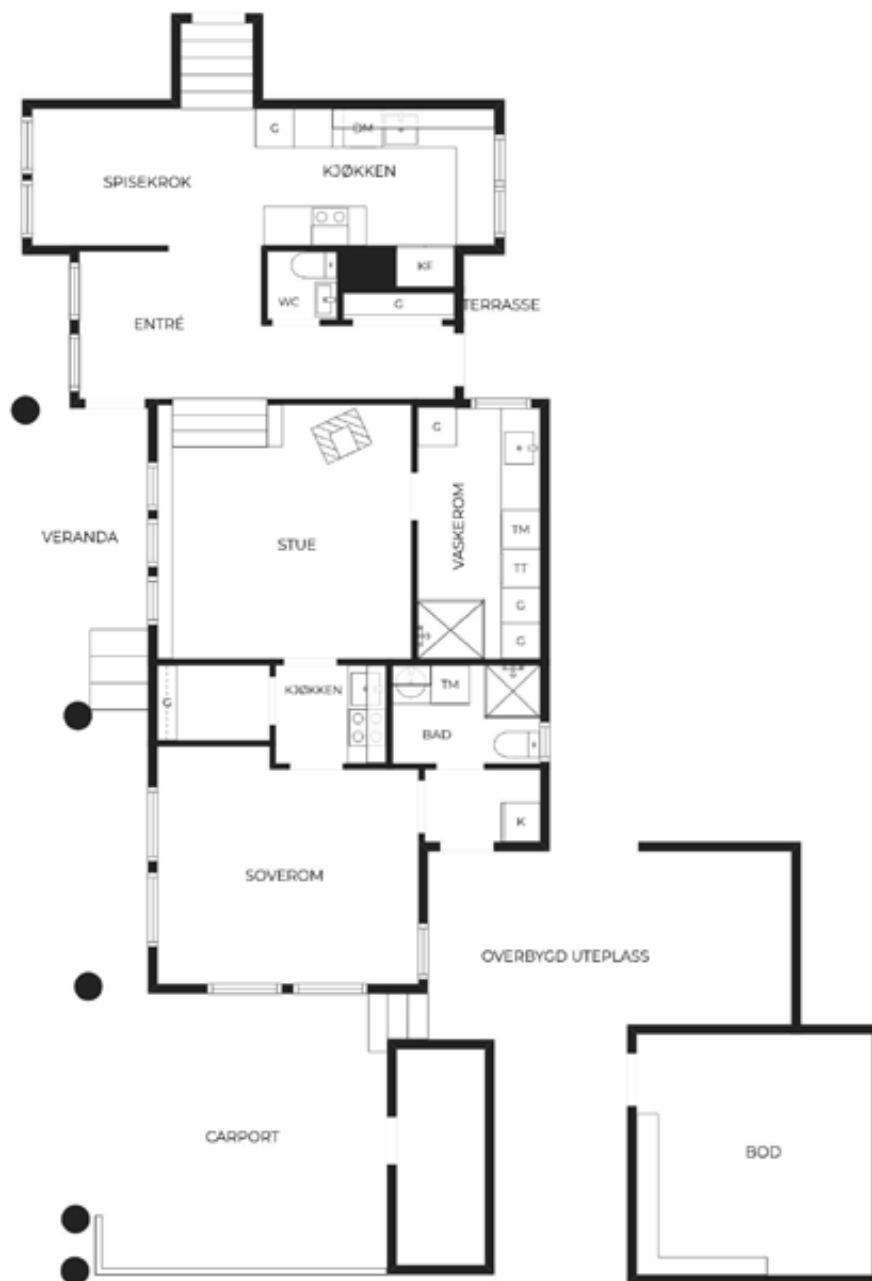
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

NOTATER

[illegible]

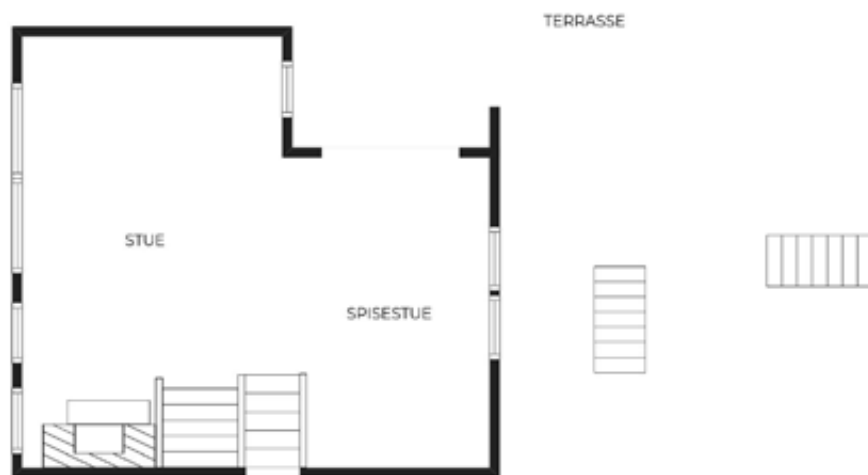
Plantegning



Størrelser og dimensjoner er omtrentlige, faktiske kan variere.

Boligen bør oppleves digitalt. Benytt 360-graders visningen som er lenket i nettannonsen for å utforske boligen rom for rom og få et godt inntrykk av den unike arkitekturen og planløsningen.

Plantegning



Størrelser og dimensjoner er omtrentlige, faktiske kan variere.

Boligen bør oppleves digitalt. Benytt 360-graders visningen som er lenket i nettannonsen for å utforske boligen rom for rom og få et godt inntrykk av den unike arkitekturen og planløsningen.

Plantegning



Størrelser og dimensjoner er omtrentlige, faktiske kan variere.

Boligen bør oppleves digitalt. Benytt 360-graders visningen som er lenket i nettannonsen for å utforske boligen rom for rom og få et godt inntrykk av den unike arkitekturen og planløsningen.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

STENSJORDVEGEN 40

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg.

- Tilstandsrapport_19276-2009_1.pdf
- Energiattest
- Egenerklaering_Signed
- Matrikkelkart-Målebrev
- Grunnkart

Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Stensjordvegen 40 , 2825 GJØVIK

 GJØVIK kommune

 gnr. 76, bnr. 166

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 26.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 19276-2009

Eiendomsverdi ref nr: YV7487

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Kristian Engeseth




ABACUS TAKST 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.

ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS er side 2008 sertifisert for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

Takstingeniør Trond Hagen har ca. 50 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Takstingeniør Ole Kristian Engeseth har over 20 års erfaring innen byggebransjen som utførende tømrer og som prosjektleder/fagskoleingeniør på større og mindre prosjekter innen rehabilitering, oppussing og tilbygg på eneboliger og næringslokaler.

ABACUS Takst AS er medlem av Norsk Takst og følger bransjens strenge krav til utdanning, kompetanse og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Ole Kristian Engeseth

Uavhengig Takstingeniør

ole.kristian.engeseth@abacustakst.no

994 93 320

Medansvarlig

Trond Hagen

Uavhengig Takstingeniør

trond.hagen@abacustakst.no

415 08 373



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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

BELIGGENHET

Eiendommen har en attraktiv, solrik og barnevennlig beliggenhet i et etablert og populært boligområde i Nordbyen/Bjørnsveen på Gjøvik. Omgivelsene preges i hovedsak av frittliggende eneboliger og flermannsboliger i et rolig og veletablert strøk med gode solforhold. Det er kort vei og trygg adkomst til lokale barnehager samt barne- og ungdomskoler i nærområdet. Det er gode bussforbindelser og offentlig kommunisasjon i gangavstand fra eiendommen. Til Gjøvik sentrum med CC Gjøvik, skystasjon, NTNU og et komplett utvalg av handels-, service- og kulturtilbud er det kun en kort kjøretur eller sykkelstur. Nærområdet byr på utmerkede rekreasjons- og fritidsmuligheter året rundt, med kort avstand til lekeplasser, idrettsanlegg og flotte turstier i skogsområdene rundt byen.

BEBYGGELSE

Bygningen er oppført over fire halvplan i trekonstruksjoner. Yttervegger over terreng er utvendig kledd med stående panel. Vinduer i tre med isolerglass, isolert inngangsdør i tre og dør til terrasse og balkong med isolerglass og samme utseende som vinduene. Takkonstruksjon av sammensatte pulttak er tekket med plater i metall og pappshingel. På eiendommen er det oppført en garasje.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Boligens plan 0 inneholder kjellerstue, vaskerom, soverom/stue hybel, kjøkken hybel, garderobe hybel, entre hybel og bad hybel. Hybel kan benyttes som soverom 3 med eget bad og kjøkken. Plan 1 inneholder hall, trapperom, toalettrom, kjøkken og garderobe. I plan 2 er det stue og spisestue med adkomst til terrasse. I plan 3 er det kontor/gang 2 soverom, bad og kott.

STANDARD

Boligen har en normal god standard og er godt vedlikeholdt. Innvendige overflater er parkett, og belegg på gulv, malt panel, tapet og malte plater på vegger og malte plater og panel i himlinger. Overflater er nye eller fornyet/malt i 2009. Oppvarming med strøm, vedfyring og varmepumpe luft til luft. Se boligens energiattest. Naturlig til-luft, men uten avtrekk. Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEN

Eiet tomt i skrånende terreng som er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Det er gruset gårdsplass og adkomstveg.

SAMMENDRAG

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få ett komplett bilde av objektet.

Boligen er fra 1982, oppgradert og modernisert de senere årene. Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder, stikkprøver av bygning nevnt i rapporten og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklæringsskjema.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel og stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse i trekonstruksjoner. Utvendige trapper i stein/betong og trekonstruksjoner

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. På denne bakgrunn gis overflater tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong. Boligen har isolerte stålpiper fra byggeår, vedovn og peis med innsats fra 2009.

Anmerkninger etter tilsyn datert 25.03.2026:

Anmerkninger er forhold som tilsynet mener er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Det er ønskelig men ikke nødvendig med tilbakemelding på anmerkninger.

Beskrivelse av eiendommen

Skorsteinsløp - 722606 - Sør (Stålpipeline. Mangler dokumentasjon.)

1. Stålpipeline mangler dokumentasjon.

Skorsteinsløp - 722605 - Nord (Stålpipeline. Mangler dokumentasjon.)

2. Stålpipeline mangler dokumentasjon.

Ildsted - Peisinnset - Stue (368 st)

3. Røykrør isoleres rundt feielokk.

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner), varmepumpe luft til luft og vedfyring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med 2 toppmonterte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet er utført med målerverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt.

Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at badet er renover og er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor håndverker er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

Bad Hybel

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra inspeksjonsluke i vaskerom bak dusj.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under vask. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er plass til kjøleskap og frysenskap. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, kaffemaskin og vannstoppssystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Toalettrom med vegghengt toalett, innredning med servant og ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast som rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.

Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1982. Grøft som dreneres vann fra åker på overside av tomt er ifølge eier rensket i 2020.

Bygningen har betonggrunnmur. Bod og carport har grunnmur av lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur er av betongstein.

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger er nedgravd og vurderingen er gjort ut fra opplysninger gitt av eier og hva som er synlig der ledningsnett går inn i bygningen.

Garasje - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er

Beskrivelse av eiendommen

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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har hovedytterdør av stål.

Terrasse i trekonstruksjoner.

Utvendig trapp i trekonstruksjon til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av betong og belegg. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. På denne bakgrunn gis overflater tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon.

Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 2012.

Bygningen har betonggrunnmur.

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Noen innervegger er blitt flyttet eller fjernet. Bod bak hus er trolig ikke byggemeldt av forrige eier.

Garasje

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

Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringstidspunktet dersom disse er fremlagt.

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

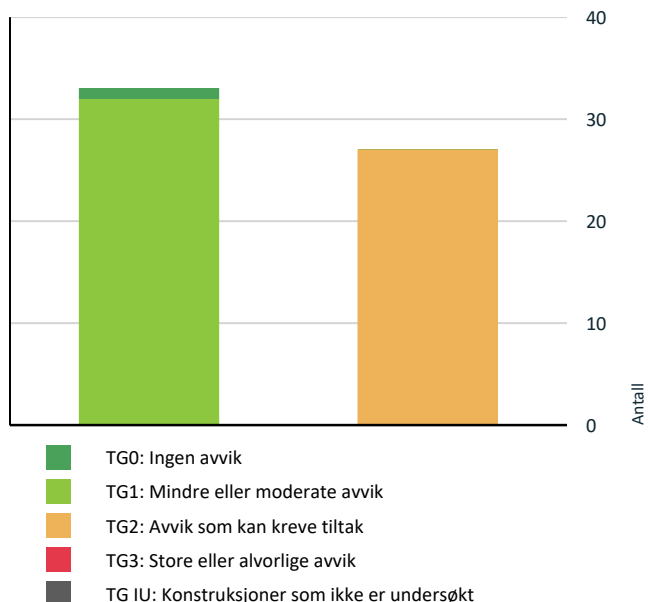
Tekniske krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende og lydisolerende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

Opplyst av kommune: Kommunale overvannsledninger krysser over eiendommen. I forbindelse med dette er det også plassert kommunal kum inne på eiendommen. VA-ledninger kan være til hinder for eventuell ny bebyggelse. Det kreves minst 4,0 meter avstand mellom konstruksjoner og VA-ledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG2 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](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Spesialrom > Plan1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Plan 0 > Bad Hybel > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Plan 0 > Bad Hybel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Plan 0 > Bad Hybel > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Plan 0 > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Plan 0 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Plan 0 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Garasje

Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
|  Utvendig > Vinduer | Gå til side |

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår.

Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Ferdig utfylt og signert energiattest er hentet fra Enova.no.

ABACUS Takst AS v/samarbeidspartnere er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bygningen benyttes som enebolig for eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Ny takteking hovedtak
2009	Modernisering	Overflater innvendig
2009	Modernisering	Nytt kjøkken
2009	Modernisering	Ny peis
2009	Modernisering	Nytt innvendig elektrisk anlegg

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel og stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen muresperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Muresperre må etableres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjoner.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i stein/betong og trekonstruksjoner

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. På denne bakgrunn gis overflater tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolerte stålpiper fra byggeår, vedovn og peis med innsats fra 2009.

Anmerkninger etter tilsyn datert 25.03.2026:

Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Det er ønskelig men ikke nødvendig med tilbakemelding på anmerkninger.

Skorsteinsløp - 722606 - Sør (Stålpipe. Mangler dokumentasjon.)

1. Stålpipe mangler dokumentasjon.

Skorsteinsløp - 722605 - Nord (Stålpipe. Mangler dokumentasjon.)

2. Stålpipe mangler dokumentasjon.

Ildsted - Peisinnsats - Stue (368 st)

3. Røykrør isoleres rundt feielokk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner), varmepumpe luft til luft og vedfyring.

VÅTROM

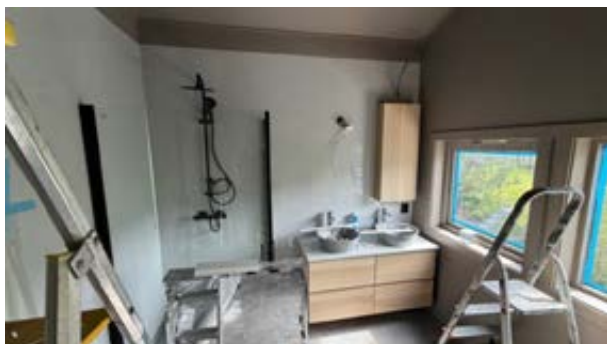
PLAN 3 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



PLAN 3 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

PLAN 3 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

PLAN 3 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

PLAN 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 toppmonterte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

PLAN 3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

PLAN 3 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet er utført med målerverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at badet er renoverert og er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor håndverker er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

PLAN 0 > BAD HYBEL

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



PLAN 0 > BAD HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

PLAN 0 > BAD HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

PLAN 0 > BAD HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



PLAN 0 > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

PLAN 0 > BAD HYBEL

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

PLAN 0 > BAD HYBEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra inspeksjonsluke i vaskerom bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



PLAN 0 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

PLAN 0 > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Baderomsplater stopper i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Baderomsplater/tettesjikt må forlenges til utenfor våtsonen.



PLAN 0 > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

PLAN 0 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

PLAN 0 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

PLAN 0 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

PLAN 0 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under vask. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.



KJØKKEN

PLAN1 > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er plass til kjøleskap og fryseskap. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, kaffemaskin og vannstoppsystem.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



PLAN1 > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

PLAN 0 > KJØKKEN HYBEL

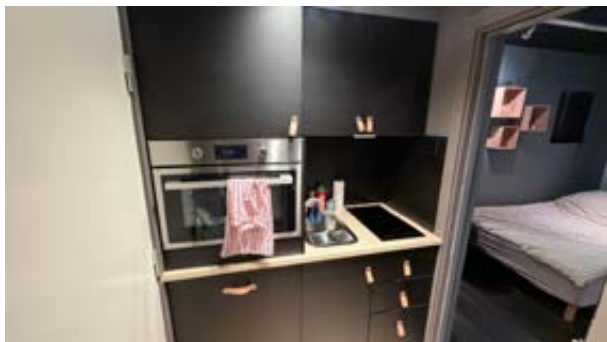
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



PLAN 0 > KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

PLAN1 > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vegghengt toalett, innredning med servant og ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast som rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.

Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank - Hybel

Beskrivelse

Varmtvannstanken til hybelen er på ca. 120 liter, plassert på vaskerom til hovedenheten.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

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.
2009
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?
Ja
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?
Ja
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

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1982. Grøft som dreneres vann fra åker på overside av tomt er ifølge eier rensket i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Bod og carport har grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger er nedgravd og vurderingen er gjort ut fra opplysninger gitt av eier og hva som er synlig der ledningsnett går inn i bygningen.

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.

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

GARASJE



Byggeår

2012

Kommentar

Byggeår er oppgitt av eier

Anvendelse

Bygningen benyttes til oppstilling plass/verksted for bil og rom for oppbevaring.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Det er observert inntrenging av vann på undertaket grunnet for liten takvinkel.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tiltak:

Taktekking må skiftes eller utbedres.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Det er registrert at takkonstruksjonen (taksperrene) i garasjen er underdimensjonert i forhold til spennvidde og gjeldende krav til snølast for regionen. Konstruksjonen er oppført av huseier med Arkitektkontoret Streken med ansvarsrett.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:

Det må innhentes en uavhengig byggt teknisk prosjektering/statisk beregning for å fastslå nøyaktig avvik og nødvendig forsterkningsbehov.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har hovedytterdør av stål.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjoner.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjon til terrasse.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av betong og belegg. Veggene har trepanel og betong. Innvendig tak har trepanel.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. På denne bakgrunn gis overflater tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

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.
2022
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?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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

Tilstandsrapport

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2012.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

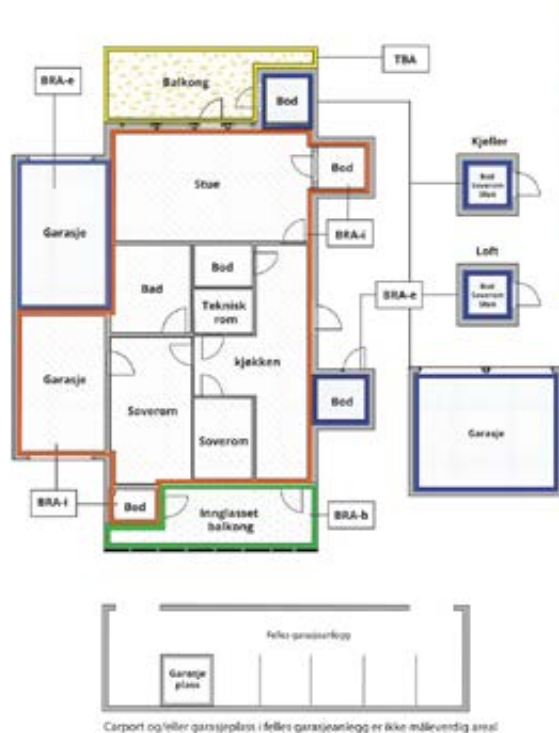
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terasse- 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)		
Plan 3	64			64	
Plan 2	38			38	46
Plan1	31			31	
Plan 0	49	19		68	
SUM	182	19			46
SUM BRA	201				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan 3	Kontor/gang, bad, soverom 1, soverom 2, kott, uinnredet loft		
Plan 2	Stue, spisestue		
Plan1	Toalettrom, hall, kjøkken med spise plass		
Plan 0	Bad hybel, garderobe hybel, vindfang hybel, kjøkken hybel, stue/sov hybel, vaskerom, tv-stue	Bod, carport, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noen innervegger er blitt flyttet eller fjernet. Bod bak hus er trolig ikke byggemeldt av forrige eier.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det vises til beskrivelsens enkelte punkter og selgers egenerklæring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		10		10	24
1. Etasje		55		55	
SUM		65			24
SUM BRA	65				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringsstidspunktet dersom disse er fremlagt.

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

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

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

Opplyst av kommune: Kommunale overvannsledninger krysser over eiendommen. I forbindelse med dette er det også plassert kommunal kum inne på eiendommen. VA-ledninger kan være til hinder for eventuell ny bebyggelse. Det kreves minst 4,0 meter avstand mellom konstruksjoner og VA-ledninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det vises til beskrivelsens enkelte punkter og selgers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2026	Ole Kristian Engeseth	Takstingeniør
	Odd Thomas Olafsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	76	166		0	1584.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Stensjordvegen 40							
Hjemmelshaver Olafsen Odd Thomas							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv, solrik og barnevennlig beliggenhet i et etablert og populært boligområde i Nordbyen/Bjørnsveen på Gjøvik. Omgivelsene preges i hovedsak av frittliggende eneboliger og flermannsboliger i et rolig og veletablert strøk med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er i dag regulert til Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse
Eiendommen er omfattet av igangsatt planlegging og områderegulering for Stensjordet.

Om tomten

Hellende/terrassert tomt. Pent opparbeidet grøntareal med plen og beplantninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8093223			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2026	

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. Straktiltak 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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befargingstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/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 elektro faglig 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 funksjonssprøving 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 kjeller vegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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 ren 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."
- 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/YV7487>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Innlandet	
Oppdragsnr.	
24-0060/26	

Selger 1 navn
Odd Thomas Olafsen

Gateadresse	
Stensjordvegen 40	
Poststed	Postnr
GJØVIK	2825

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 24-0060/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Våtrom (Bad plan 2) ble revet i 2021 pga. lekkasje fra sluk. Nytt bad ferdigstilles nå i juni 2026. I bad hybel/plan 1, er det utbedret fukt i forbindelse med veggarmatur. Utbedringen er utført av Rud Rørlegger i 2023. Vaskerom med dusj, definerer jeg ikke som våtrom.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er en "Generalentreprise"

Arbeid utført av

Alfaelida, Rud rørlegger, AS Malermestrene og Trygg Bygg.

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, nytt gulv og nye våtromsplater på hovedbad.

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fra vaskemaskin, kommer det tilbakeslag i vask på vaskerommet, dersom vannlåsen ikke er godt rengjort (Vedlikeholdspunkt)

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygningen er plate på mark. Det er dårlig drenerte masser rundt eiendommen. Fra jordet ovenfor eiendommen kommer det mye overflatevann. Huset er bygget på en del av jordet, og tomten avskjærer gammel drenering fra åker. Jeg fikk etablert en grøft på utsiden av eiendommen i 2010. Denne bør vedlikeholdes med gravemaskin ca hvert 10. år. Jeg fikk denne "Rehabilitert" sist i 2020. Likevel kan det ved ekstremt vær komme vann som en bekk inn i skråning bak huset. Bekken samler seg foran bod ved hybel inngang, og går i bakken under huset. Dette kan være en risiko i fremtiden. De siste åra har utebod blitt mer fuktig, og man kan ikke utelukke at det er fuktig bak innredning på vaskerom eller andre steder hvor gulvnivå inne er lavere enn ute. Generelt er det mye overflatevann på eiendommen ved vårløsning og store regnskyl.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Terrassetak over inngang ble rehabilitert i 2024 pga. lekkasje. Gammelt sinktak ble erstattet med ny solid papp. Tekkingen ble utført av Takteknikk AS. I forbindelse med arbeidet ble undertak skiftet og all isolasjon ble skiftet. Det er utettheter rundt vinduer på fasade mot sør, stue, kjøkken, bad og soverom. Jeg er redd for at dette kan ha gitt skader også under vinduer bak ytterkledning. Enkelte år har vi opplevd at det blir kondens på underside av tak i carport på bolig og i carport på garasje. Dette kan dryppe ganske mye og oppleves som lekkasje. Før vi kjøpte boligen har tidligere eier lagt på blikktak på tak over stue. Her smelter det en del på vinter, og det kommer mye istapper. Vi har forsøkt ved utbedring av bad å isolere ekstra. Vi har også åpnet til bedre lufting på tak/ møne ved utbedring av vegg over bad. Der hadde tidligere eier tettet luftingen. Vi håper tiltakene gjør det bedre. Når vi kjøpte huset i 2009 var det tydelige tegn på lekkasje i stuetak. Vi dekket til med gipsplater, og det har ikke kommet tilbake noen stygge merker. Garasje: Tak på garasje har kun ett lag takshingel. pga. lav takvinkel skal det egentlig være to lag. Vi opplever at fukt trekker igjennom takshingel og viser seg på undertaket. Garasjen trenger ett ekstra lag papp, og skulle vi fortsatt å eie huset, ville vi ha lagt ny shingel over den gamle.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Røykrør fra peis er et stadig tilbakevendende tema. Noen feiere vil ha feieluke tett og isolert. Andre vil ha luken åpent. Nå er feieluke åpen, tilgjengelig og uisolert, slik den har vært siden 2010. Det er likevel et pålegg om å isolere denne.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er skjevt gulv på soverom som krager ut over inngangsparti. Det er sprekk i murpuss ved carport/inngangsparti. På uteboder/ carport har det vært ulike utbedringer over år, ut fra det vi kan se på gamle bilder fra huset før vi kjøpte det. Det er synlige sprekker der.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boligens beliggenhet har trigget insekter mus og skadedyr. Det har vært fuglereir i mønet på terrassen over inngangsdør. Tiltak: Fuglehull er tettet med musestopp. Fuglekasse er hengt opp på vegg utenfor inngangsdør. Det har vært vepsebol i mønet over bad plan 2. Det har vært mus i vegg i mønet over bad plan 2. Tiltak: Veggkonstruksjoner bygget opp på ny og kledning er skiftet. nye musebånd og vindsperre) Det har vært mus i kjøkkenbenk og toalett plan 1. Det har vært mus i vegg mellom hybel og hoveddel/ vaskerom. Det har vært mus i himling på bad plan 1. Det har vært mus i sokkel på vaskerom. Tiltak: Dette er utbedret utenfra med musestopp. Anticimex har gjort dette. Generelt. Boligen er bygget over flere skoleår av Gjøvik videregående skole. I følge tidligere eiere, så innebar dette at boligen "Sto åpen" og tilgjengelig for skadedyr under bygging. I ettertid har forrige eier byttet utvendig panel, på deler av huset, men ikke vært nøye nok med musestopp. Vi opplever at mus kommer inn der panel er skiftet. Der panel/ Kledning er original, virker det som om musene ikke kommer inn. Vi anbefaler nye vinduer, vindsperre og panel på hovedfasader.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

"Alt elektrisk" ble byttet i 2009. Utbedringer i forbindelse med hybel, elbil lader, garasje og bad ble oppgradert 2023-26.

Arbeid utført av

HB Elektro AS (2009) Alfaelkida 2023 0g 2026

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forsikringsselskap kontrollerte el-anlegg etter 2009.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeanlegg for elbil i carport/garasje (Easee) Ladeanlegg for elbil i Carport/hovedhus (Amina) Amina lader er koblet på undermåler for hybel og gir lav effekt. Det er også litt utfordringer der knyttet til total belastning for kurs til hybel. "Hovedsikring" til hybel har løst ut pga. dette.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mye arbeid er utført av ufaglært før vi kjøpte boligen i 2009. Vil nevne spesielt utvendig kledning og tetting, som problematisk. Uteboder som henger sammen med boligen er i følge Gjøvik kommune ikke byggemeldt. Vi har ikke valgt å byggemelde uteboder, da vi anser tidligere eiers håndverk så dårlig at vi heller river boder. Gjøvik kommune har imidlertid ikke ønsket å pålegge oss rivning av boder, men de har oppfordret oss til å søke.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Garasje. Denne er bygget av meg selv. (2012) Jeg har svennebrev som tømmer og fagskoleutdanning. Firmaet var mitt på den tiden, og alle ansvarsretter gikk igjennom firmaet. Generelt vedlikehold er utført.

Arbeid utført av

Arkitektkontoret Streken AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en hybel i boligen som er fra byggeår (1983). Når vi kjøpte boligen i 2009, valgte vi å bruke hybelen som en tilleggsdel til bolig. I 2023, trengte vi mindre plass og vi satte tilbake hybel slik den var når huset var nytt. Hybel har kjøkken med oppvaskmaskin, induksjonstopp, kjøleskap etc. Hybel har eget varmtvann og alt forbruk til strøm går igjennom egen undermåler.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel er godkjent i Gjøvik kommune. Det er viktig å merke seg at matrikkel info fra byggeår ligger på Gnr. 76/12

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er varslet om en stor områderegulering som omkranser eiendommen. Siste nytt er imidlertid at selskapet som initierte reguleringsplanen har gått konkurs. Nærmeste nabo er likevel Norbohus AS

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med skadedyr og lekkasje fra terrassetak, ble det utarbeidet vurderinger fra forsikringsselskap.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er vanskelig å garantere at egenerklæringen er uttømmende oppsummert. Manns minne kan være kort. Eneste vi kommer på nå er at bekk igjennom eiendommen er lagt i rør av oss. Tiltaket er godkjent av Gjøvik kommune, og utført av Kjell Arne Schjørn AS på Lillehammer (2010) Rørgaten er privat eid. Dette betyr at vedlikehold er Eier av Stensjordvegen 40, sitt ansvar. Bekken går igjennom carport på garasje, og fundamentet til carport er utført på en måte som skal gjøre det mulig å undergrave dersom rørgaten må rehabiliteres. Merk: Rørgaten har mye større kapasitet enn tilførsel i bekken har i dag. Etter at vi etablerte rørgaten, har Gjøvik kommune lagt om bekken, og ledet vannet i en annen trase. Stensjordvegen er privat og kommunalt eid. Gjøvik kommune har ansvar for vedlikehold, men det har hendt at vi har måtte minne Gjøvik kommune om det. I følge flyfoto/kart kan det se ut som gjerdet er feil plassert i forhold til tomtgrenser. Geomatikk AS målte opp grenser på nytt i 2009 i forbindelse med bygging av gjerde. Hvis Geomatikk ikke har gjort noe feil, så er gjerdet riktig. Opprinnelig var eneboligen bygget på Gnr. 76/12. Ved eierskifte i 1988, fikk eiendommen egent Gnr 76/166. Vi opplever at opplysninger om eiendommen kan ligge i begge arkiv i Gjøvik kommune.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



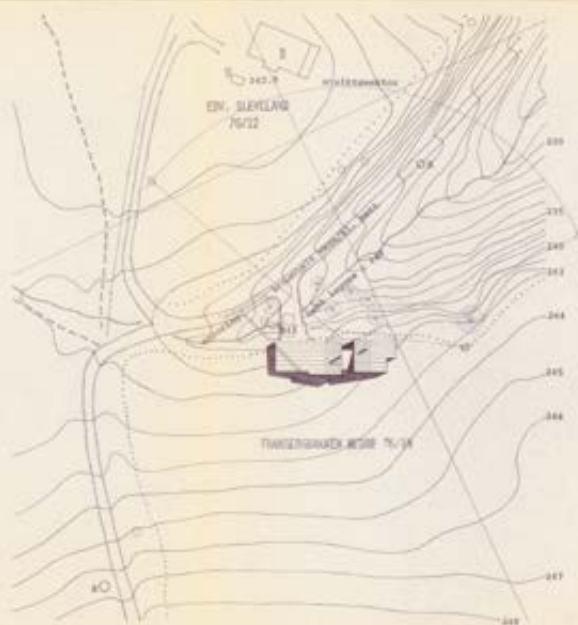
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Thomas Olafsen	42b390ab51d31ea7e0b18	12.06.2026	Signer authenticated by One time code
	8d5daf8e9197226a194	12:25:37 UTC	

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

Bygghuset er opført i hvidt murværk
 med 10% af bygningen, og en fjerdedel
 af bygningen er opført i

*Arne Nilsen
 Hans Petter
 Ede Skovgaard*



Gjerd Rydgrensen.
 Godkjent med bygningsskisse, og målt
 sk. 76/12, 76/13, 76/14
 Bygning 76/12, 76/13, 76/14

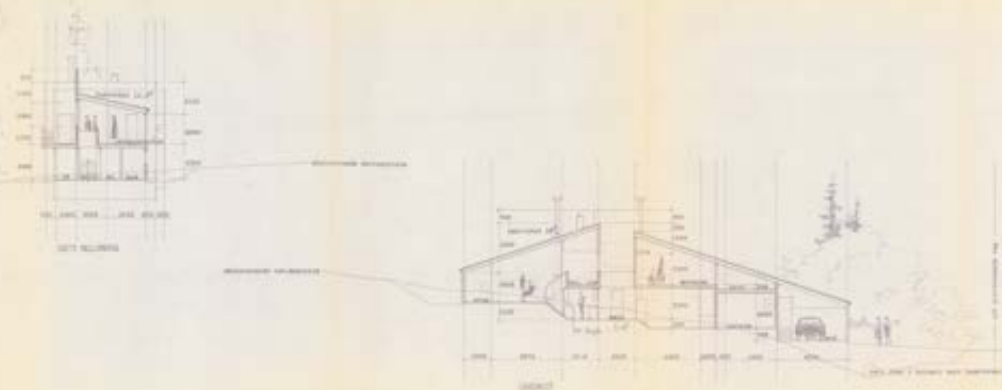
Bygningsskisse: Kilde H & K2 T. BYGGER
 TUNDEGARDEN 76/14
 Bygning: SITUASJONSPLAN

Rydgrensen & Rasmussen
 arkitektbyrå

skala: 1:500	Bygningsskisse
dato: 13.05.80	01
ark. nr.: 8379	Bygningsskisse

Bygghuset er opført i hvidt murværk
 med 10% af bygningen, og en fjerdedel
 af bygningen er opført i

*Arne Nilsen
 Hans Petter
 Ede Skovgaard*



Gjerd Rydgrensen.
 Godkjent med bygningsskisse, og målt
 sk. 76/12, 76/13, 76/14
 Bygning 76/12, 76/13, 76/14

Bygningsskisse: Kilde H & K2 T. BYGGER
 TUNDEGARDEN 76/14
 Bygning: SITUASJONSPLAN

Rydgrensen & Rasmussen
 arkitektbyrå

skala: 1:500	Bygningsskisse
dato: 13.05.80	01
ark. nr.: 8379	Bygningsskisse

Projekcija arhitektonične sheme
za 1. etaziju, 1. etaziju, 1. etaziju
1. etaziju, 1. etaziju, 1. etaziju

*Arhitekt: Arhitekt
Hvala, Hvala,
1. etaziju*



Grafički prikaz projekta
Grafički prikaz projekta, 1. etazija
1. etazija, 1. etazija, 1. etazija
1. etazija, 1. etazija, 1. etazija

Projekat: 1. etazija, 1. etazija, 1. etazija
1. etazija, 1. etazija, 1. etazija
1. etazija, 1. etazija, 1. etazija
1. etazija, 1. etazija, 1. etazija

1. etazija, 1. etazija, 1. etazija
1. etazija, 1. etazija, 1. etazija
1. etazija, 1. etazija, 1. etazija
1. etazija, 1. etazija, 1. etazija

1. etazija	1. etazija	1. etazija
1. etazija	1. etazija	1. etazija
1. etazija	1. etazija	1. etazija
1. etazija	1. etazija	1. etazija

Projekcija arhitektonične sheme
za 1. etaziju, 1. etaziju, 1. etaziju
1. etaziju, 1. etaziju, 1. etaziju

*Arhitekt: Arhitekt
Hvala, Hvala,
1. etaziju*



Grafički prikaz projekta
Grafički prikaz projekta, 1. etazija
1. etazija, 1. etazija, 1. etazija
1. etazija, 1. etazija, 1. etazija

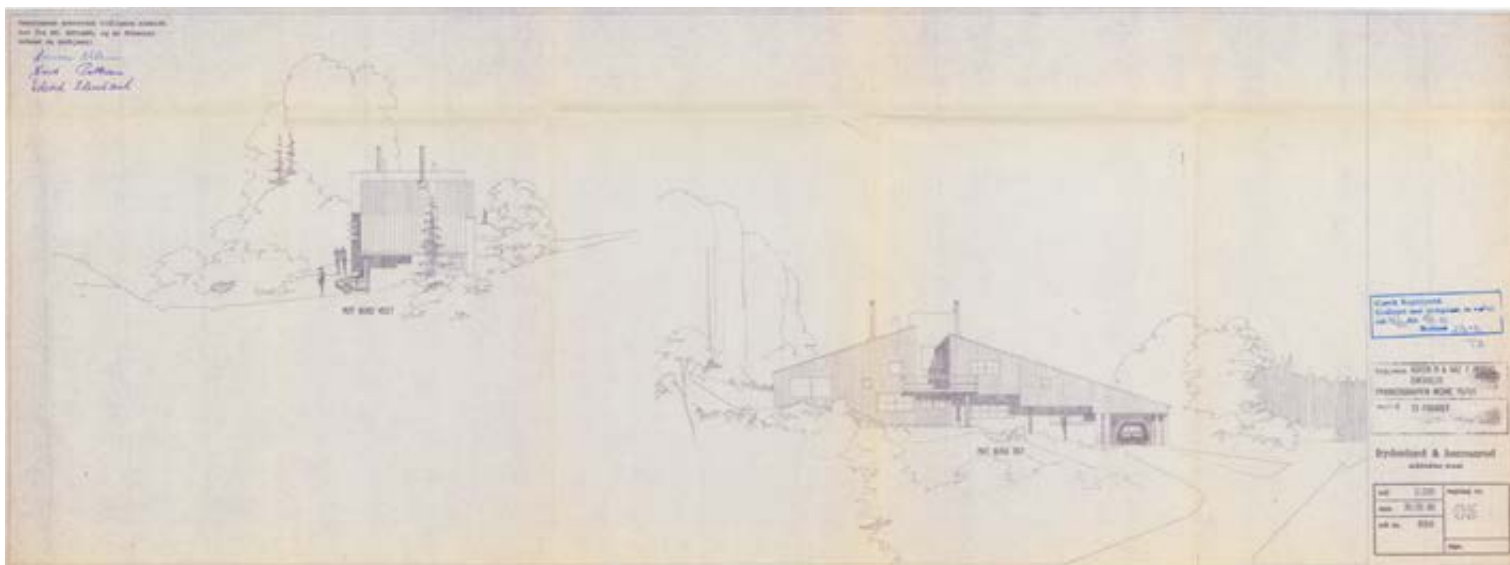
Projekat: 1. etazija, 1. etazija, 1. etazija
1. etazija, 1. etazija, 1. etazija
1. etazija, 1. etazija, 1. etazija
1. etazija, 1. etazija, 1. etazija

1. etazija, 1. etazija, 1. etazija
1. etazija, 1. etazija, 1. etazija
1. etazija, 1. etazija, 1. etazija
1. etazija, 1. etazija, 1. etazija

1. etazija	1. etazija	1. etazija
1. etazija	1. etazija	1. etazija
1. etazija	1. etazija	1. etazija
1. etazija	1. etazija	1. etazija

Handwritten notes in the left margin of the page, likely a reference or a note related to the text.

Green Alder
Sweet Birch
Yellow Birch



Copyright © 2000 by John Wiley & Sons, Inc.

100-100000
 100-100000
 100-100000
 100-100000

Hydrolyzed & Increased

val	0.000	Accepted: no
max	20.000	ONE
val no	0.000	None

Seitens des Herstellers ist zu erwarten, dass die neuen Modelle, die im Sommer 2004 auf den Markt kommen, ebenfalls auf dem neuesten Stand der Technik sein werden.

Lucien M. Allen
 Hunt R. Allen
 John S. Allen

Copyright © 2004
All rights reserved. No part of
this publication may be reproduced
without permission in writing from
the publisher.

Approved: <u>WILLIAM H. & ROSE T. HARRIS</u> ENDORSE (COMMUNIST PARTY, USA)
Reported TO: <u>FOUR</u>

Anderson & Sorenson

add	1-10	Shipping to: 045
date	20-04-20	
add no.	0000	



Gjøvik kommune

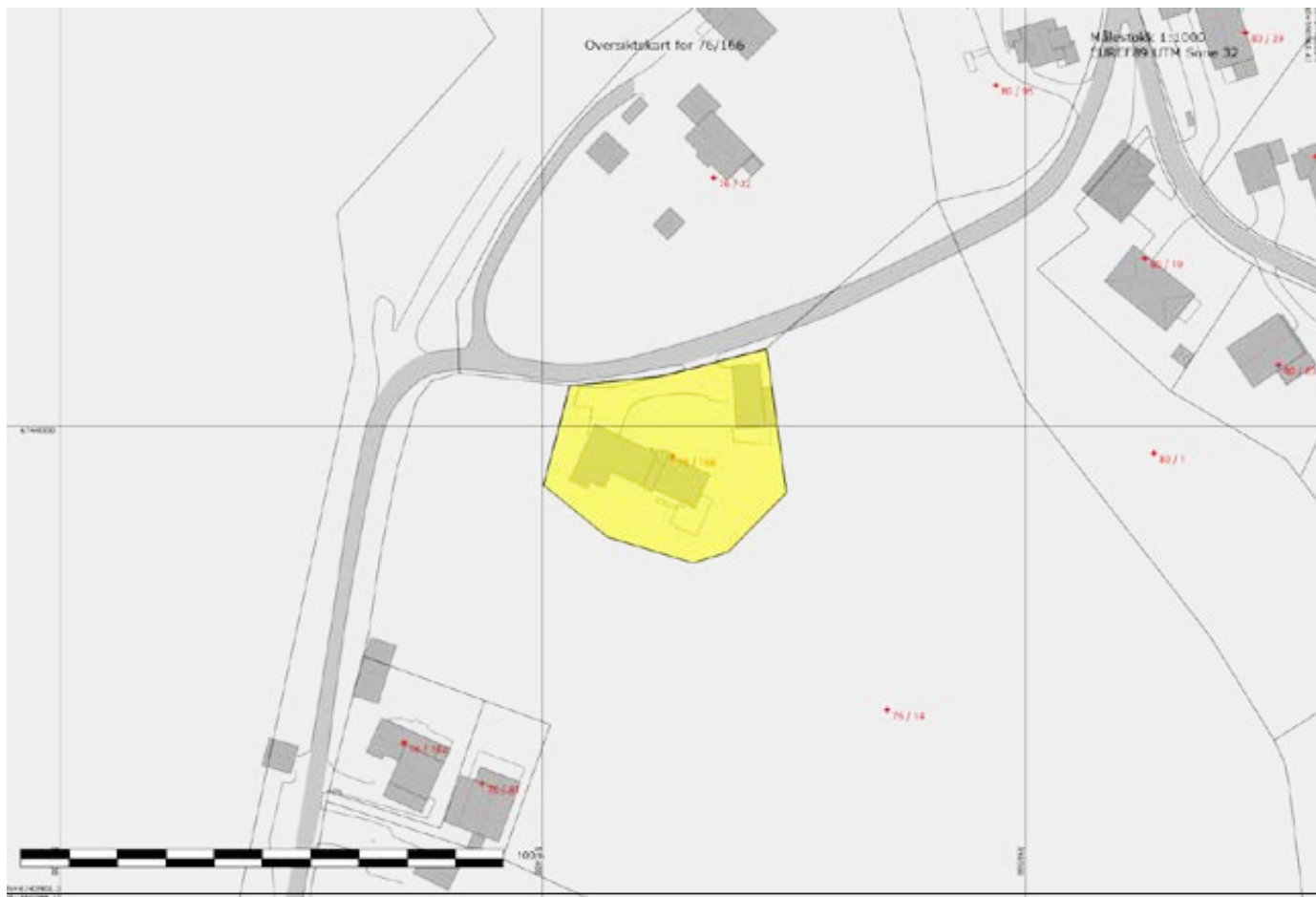
Matrikkelkart

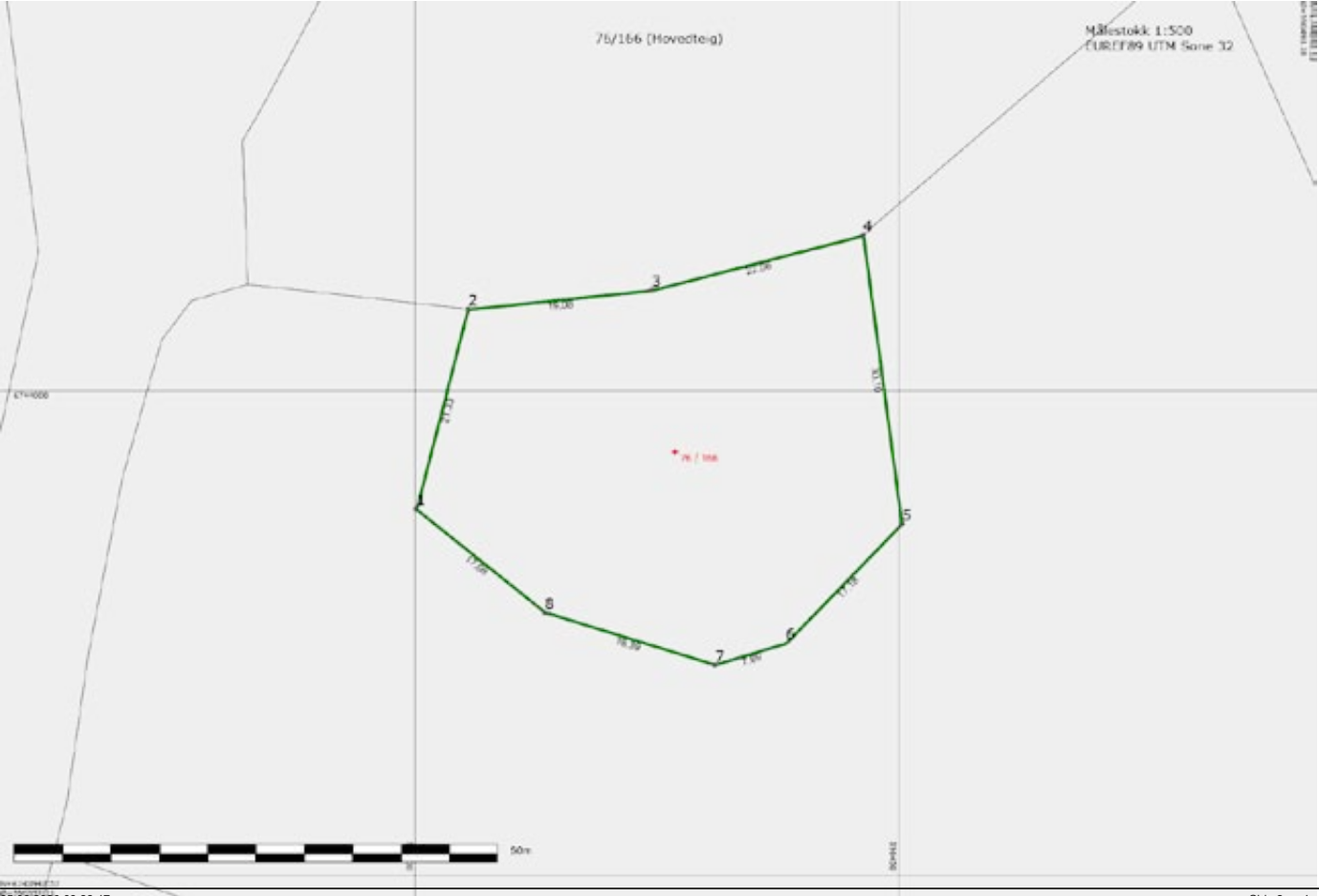
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	76	166	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





05.06.2026 09:38:47

Side 3 av 4

Areal og koordinater

Areal: 1584,90 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6743993,64 Øst: 590426,96
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype			
1	6743987,76	590400,18	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	28
			21,33	Ikke hjelpelinje		28
2	6744008,40	590405,55	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	28
			19,08	Ikke hjelpelinje		28
3	6744010,38	590424,53	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	28
			22,56	Ikke hjelpelinje		28
4	6744016,05	590446,37	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	28
			30,10	Ikke hjelpelinje		28
5	6743986,22	590450,41	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	28
			17,18	Ikke hjelpelinje		28
6	6743973,93	590438,41	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	28
			7,69	Ikke hjelpelinje		28
7	6743971,65	590431,07	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	28
			18,39	Ikke hjelpelinje		28
8	6743977,06	590413,49	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	28
			17,08	Ikke hjelpelinje		28



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 76

Bnr: 166

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Stensjordvegen 40, 2825 GJØVIK

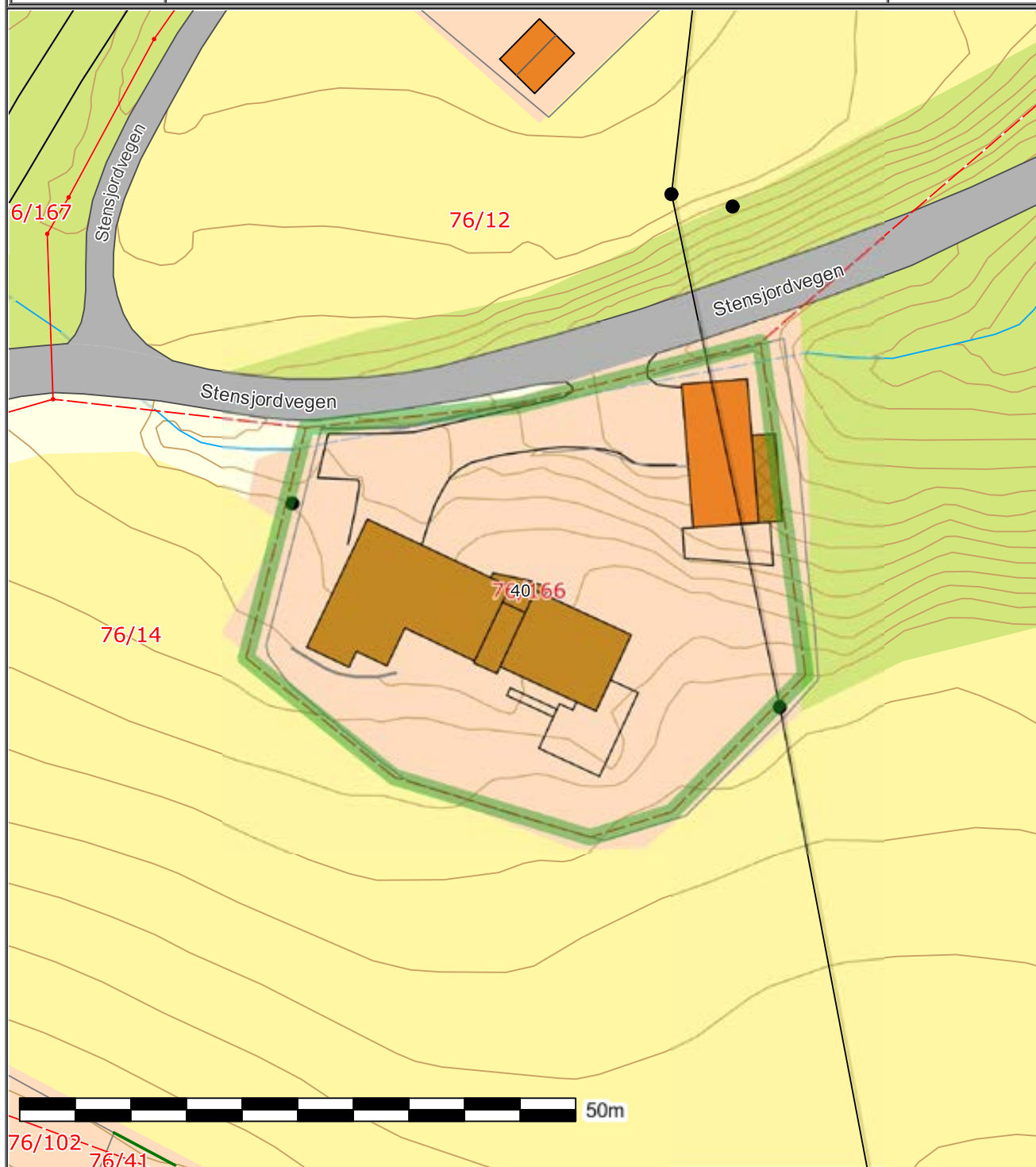
Hj.haver/Fester:

OLAFSEN ODD THOMAS, Stensjordvegen 40, 2825 GJØVIK

**GJØVIK
KOMMUNE**

Dato: 5/6-2026 Sign:

Målestokk 1:500



Nabolagsprofil

Stensjordvegen 40 - Nabolaget Hunn - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Ulsrudfeltet	6 min
Linje 410, 412, 423, 424	0.4 km
Gjøvik stasjon	6 min
Linje R30, R30x	4.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.)	20 min
320 elever, 20 klasser	1.5 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min
278 elever, 24 klasser	1.4 km
Gjøvik videregående skole	5 min
1050 elever	2.7 km
Raufoss videregående skole	20 min
450 elever	16.8 km

«Kort vei til alt, masse fine hus, fine turstier ned til Mjøsstranda, Skibladner, kjøpesenter osv.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

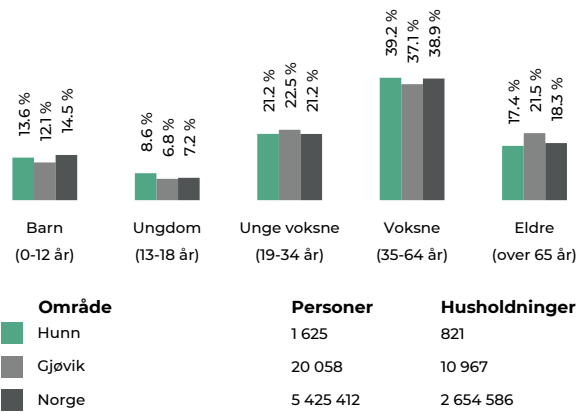
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Monssveen barnehage (1-5 år)	3 min
59 barn	0.2 km
Lissomskogen barnehage (1-5 år)	5 min
66 barn	2.6 km
Kråkjordet barnehage (1-5 år)	7 min
50 barn	3.2 km

Dagligvare

Coop Prix Tranberg	5 min
PostNord	2.9 km
Rema 1000 Gjøvik Stadion	6 min
Post i butikk	3.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Trafikk

Lite trafikk 89/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

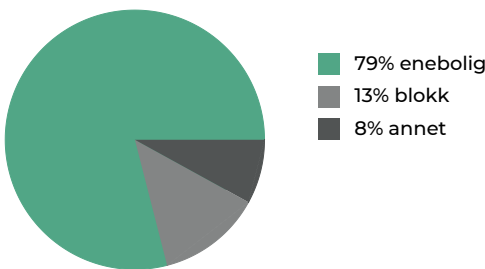
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Bjørnsveen ungdomsskole	17 min 🚶
Ballspill, friidrett	1.3 km
⚽ Tranberg idrettshall	24 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.8 km
🚴 MOVA CC Gjøvik	6 min 🚲
🚴 360 Grader treningsstudio	6 min 🚲

Boligmasse



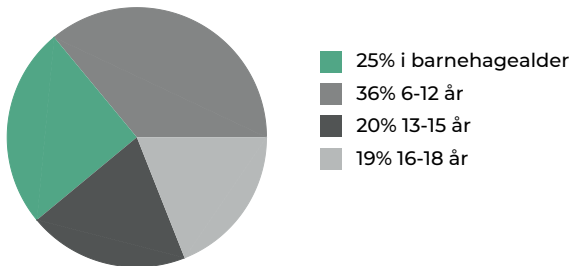
«Veletablert boligområde med hyggelige naboer.
Lite støy og ingen gjennomgangstrafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

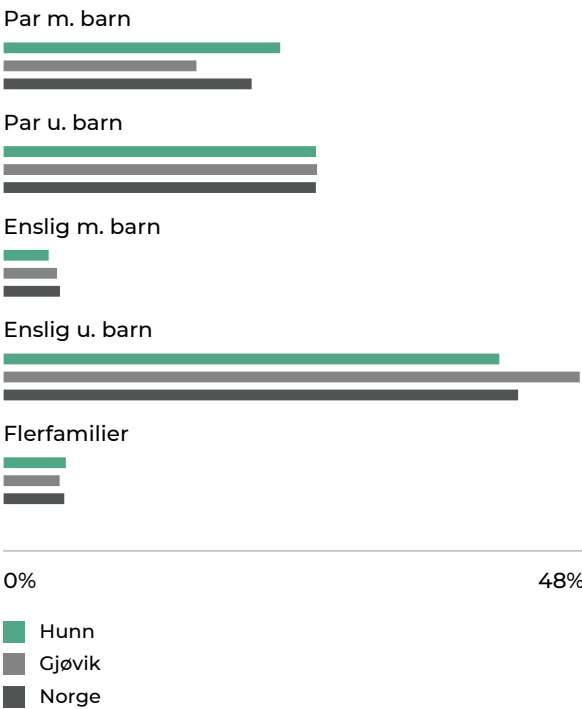
Varer/Tjenester

📺 CC Gjøvik	6 min 🚲
🏥 Sykehusapoteket Gjøvik	6 min 🚲

Aldersfordeling barn (0-18 år)

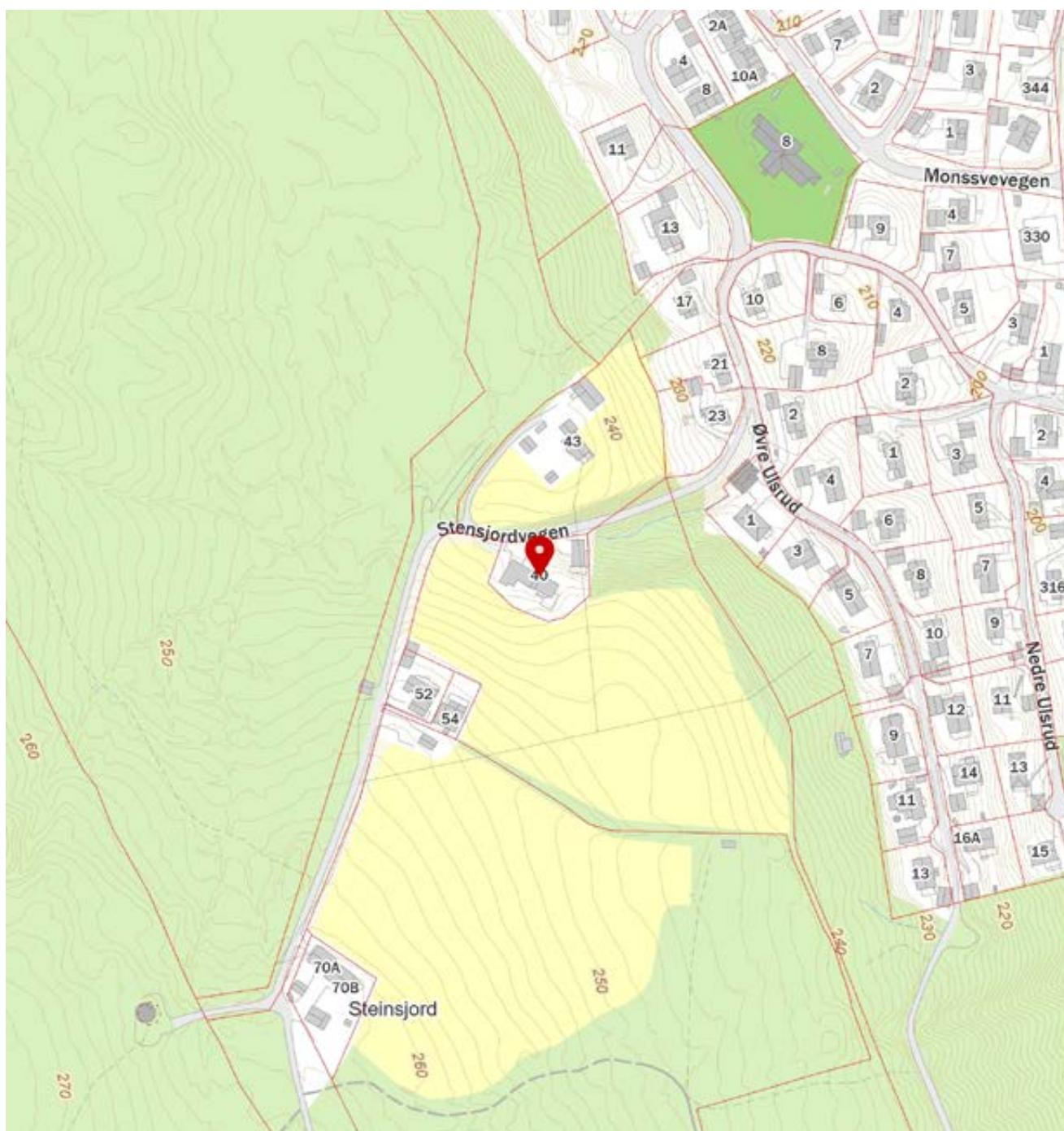
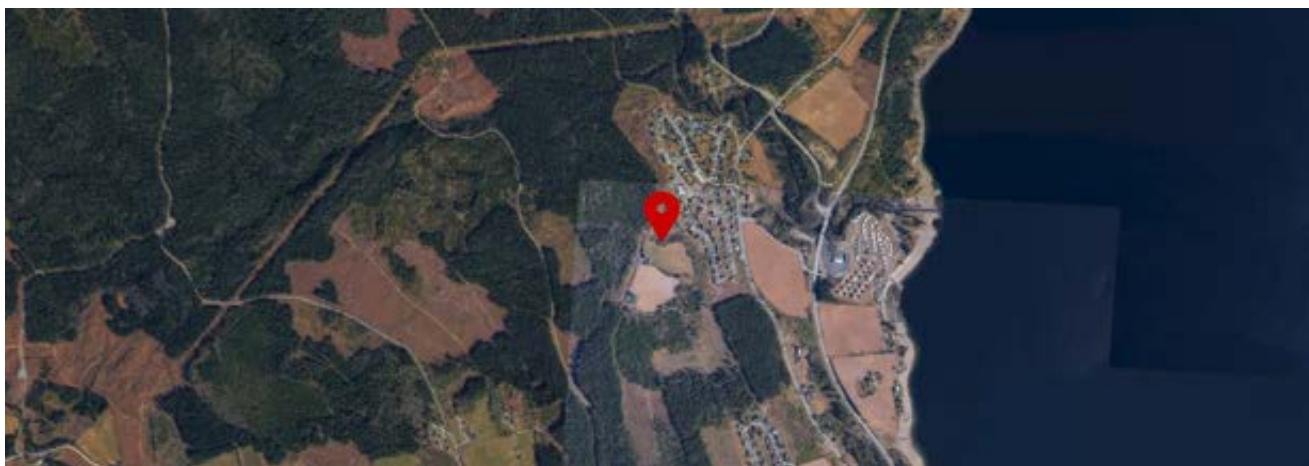


Familiesammensetning



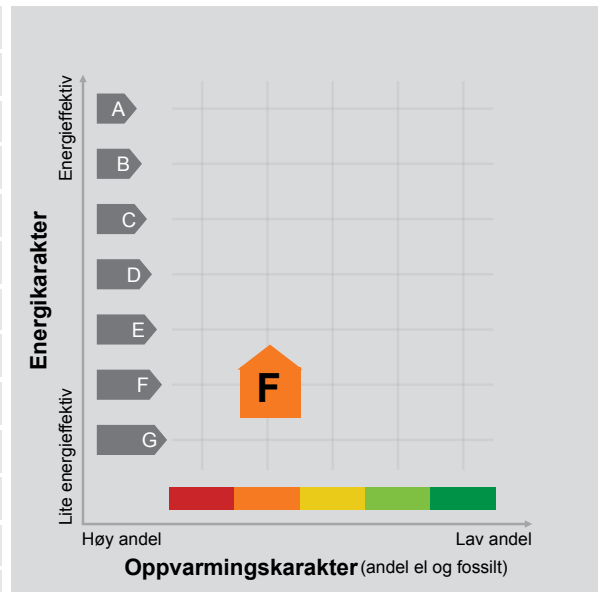
Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Stensjordvegen 40
Postnummer	2825
Sted	GJØVIK
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	166
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155657960
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5d4779de-a9d0-4891-ad64-18eb5253cf83
Dato	06.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 21 956 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 956 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Etterisolering av yttervegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaider.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	168
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stensjordvegen 40
Postnummer: 2825
Sted: GJØVIK
Kommune: Gjøvik
Bolignummer: H0101
Dato: 06.05.2024 11:36:42
Energi merkenummer: 5d4779de-a9d0-4891-ad64-18eb5253cf83

Kommunennummer: 3407
Gårdsnummer: 76
Bruksnummer: 166
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 155657960

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Dobbeltboligforsikring



Dekker ekstra boutgifter



Gjelder i inntil 9 mnd

Forsikringen er gyldig i 12 mnd. etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når kjøper oppfyller følgende to krav:

1. Overtatt ny bolig
2. Forsøkt å selge den gamle boligen gjennom eiendoms-megler i minst tre måneder.

Om man kjøper før man selv selger, risikerer man å bli sittende med to boliger i en periode. Man kan også ende opp med å kjøpe og selge i to ulike markeder, noe som er med på å skape usikkerhet hos potensielle kjøpere. Med dobbeltboligforsikring får kjøper en garanti mot doble boutgifter dersom det tar tid å selge nåværende bolig.

Dobbeltboligforsikringen gjør boligen mer attraktiv ved at forsikringen gjør handelen mer forutsigbar for kjøper.

Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder dersom kjøper ikke får solgt sin nåværende bolig før overtakelse av din bolig.

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

Pris: 6 500

Prisen er lik uansett boligtype. Forsikringen bestilles via eiendomsmegler før boligen legges ut for salg, og betales av selger.

Les alt om dobbeltboligforsikring på
eiendom.soderbergpartners.no



Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er formidlet gjennom Söderberg & Partners som yter rådgivning basert på en objektiv analyse. S&P har konsesjon fra Finanstilsynet, og er oppført i deres Virksomhetsregister. Forsikringen er plassert hos forsikringsselskapet HDI Global Specialty SE. Skadebehandlingsselskapet er Claims Link. Formidlingsprovisjon til meglerforetaket utgjør kr 1 000, og honorar til Söderberg & Partners utgjør kr 1 000. Beløpene er medregnet i premien oppgitt ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien. Både Söderberg & Partners og forsikringsselskapet behandler dine personopplysninger. Se www.soderbergpartners.no for informasjon knyttet til dette.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for dobbeltboligforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage.

Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 Lysaker v/ klageansvarlig.

Megler vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo.

Garantifond for skadeforsikring (dobbeltboligforsikring)

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikrings-takere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for dobbeltboligforsikring er HDI Global Specialty SE, som ikke er omfattet av Garantiorrdningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Kontakt

SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20

dobbeltboligforsikring@soderbergpartners.no
eiendom.soderbergpartners.no

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

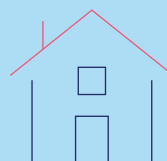
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 24-0060/26

Adresse: Stensjordvegen 40, 2825 GJØVIK, gnr. 76, bnr.
166 i Gjøvik kommune.

Kontaktperson: Ole André H-Olsen

Tlf: 40024444

Epost: oa@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/