Tilstandsrapport

Enebolig

Torke terrasse 9, 2819 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 71, bnr. 220

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1091 **Eiendomsverdi ref nr:** IR7527

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST & BYGGRÅDGIVNING AS **Takstingeniør:** Marius Lien

ENERGIMERKE

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

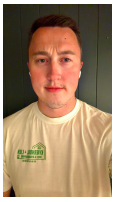
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS
— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

I Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS brenner vi for godt håndverk, ryddig kommunikasjon og fornøyde kunder. Vi kombinerer faglig tyngde med lokalkunnskap og personlig oppfølging – og det er nettopp denne kombinasjonen som gjør oss til en trygg samarbeidspartner for både privatpersoner, entreprenører og eiendomsutviklere.

Vi har mange års erfaring fra byggebransjen, både fra praktisk utførelse og teknisk rådgivning. Denne bakgrunnen gir oss et solid grunnlag for å levere takster, vurderinger og byggrådgivningstjenester som er presise, etterprøvbare og tilpasset det virkelige livet på byggeplass og eiendomsmarked.

Vi er medlemmer av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), som stiller strenge krav til fagkompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Marius Lien

post@kl-tb.com
952 99 683

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1959 med tilliggende garasjedel. Bygningen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder, men har samtidig flere bygningsdeler som har oppnådd høy alder og hvor det må påregnes vedlikehold, oppgraderinger og utskiftninger. Boligen har gjennomgått enkelte oppgraderinger, blant annet tilkobling til offentlig avløpsnett i 2016, men hoveddelen av konstruksjonene er av eldre dato.

Utvendig er det registrert aldersrelatert slitasje på taktekking, kledning, vinduer og dører. Flere vinduer har betydelig vedlikeholdsbehov med råteskader, kondensering, fuktpåvirkning og enkelte punkterte eller sprukne glass. Terrassen i andre etasje fremstår med alvorlige avvik knyttet til skjevheter i bærekonstruksjonen, utglidning av fundamenter og råteskader i bærende konstruksjoner.

Innvendig er det registrert betydelige skjevheter i etasjeskillere og gulvkonstruksjoner. Kjelleren viser tydelige tegn til fuktpåvirkning med saltutslag, fuktgjennomtrengning og fuktskader i konstruksjonene. Takkonstruksjonen har mangelfull ventilering og registrerte fuktmerker som bør følges opp nærmere. Pipe og ildsted fremstår med alder og enkelte avvik som krever oppfølging.

Badet i hovedetasjen og vaskerommet i kjeller er av eldre dato og har oppnådd en alder hvor teknisk levetid for flere av de fuktutsatte bygningsdelene må forventes å være oppbrukt eller nær oppbrukt. Begge rommene mangler dokumentasjon på utførelse og oppbygging, og det må påregnes omfattende oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og fuktsikkerhet.

Tekniske installasjoner fremstår i hovedsak som eldre anlegg. Varmtvannstanken har høy alder og er plassert i rom uten sluk. Vann- og avløpsinstallasjoner har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og det må forventes løpende vedlikehold og fremtidige utskiftninger som følge av alder.

Samlet sett fremstår boligen som en eldre enebolig med flere bygningsdeler som har nådd eller nærmer seg slutten av forventet levetid. Kjøper må påregne vedlikeholds- og oppgraderingskostnader, særlig knyttet til terrassekonstruksjon, våtrom, kjellerforhold, vinduer og øvrige aldersrelaterte bygningsdeler. Boligen vurderes likevel å ha et normalt potensial for videre bruk, forutsatt at registrerte avvik følges opp og nødvendige tiltak gjennomføres over tid.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført med yttervegger i Ytong-konstruksjon med utvendig stående trekledning. Taket er tekket med profilerte metallplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Vinduer og ytterdører er fra ulike byggeperioder. Boligen har terrasse i andre etasje med takoverbygg, utført med impregnerte terrassebord, trekonstruksjoner og rekkverk i tre. Tilliggende garasje er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig trekledning.

INNVENDIG Gå til side

Gulv mot grunn er utført i betong. Etasjeskiller mellom kjeller og hovedetasje er utført i betong med tilfarergulv, mens etasjeskiller mellom hovedetasje og loft er utført som trebjelkelag. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett, laminat, gulvbelegg, teppegulv, malt strie, panel, tapet og malte himlingsplater. Innvendig trapp er utført i lakkert trekonstruksjon. Pipe er utført i teglstein med vedovn i hovedetasjen. Innvendige dører er hovedsakelig av eldre opprinnelse.

VÅTROM Gå til side

Boligen har bad i hovedetasjen og vaskerom i kjeller. Badet er utført med fliser på gulv og vegger, malte himlingsplater samt innredning med servant, toalett og dusjhjørne. Vaskerommet er utført med betonggulv, malte betongvegger, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Innredningen har plass for frittstående komfyr og frittstående kjøle- og fryseskap. Kjøkkenventilator er tilkoblet avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er utført i kobber. Synlige avløpsledninger er utført i plast og støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduer og yttervegger, samt avtrekk fra kjøkken og våtrom. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i boligen. Det elektriske anlegget er hovedsakelig utført som synlig ledningsanlegg med sikringsskap utstyrt med automatsikringer.

Boligens oppvarmingskilder består hovedsaklig av elektriske panelovner, gulvvarme på bad og vedfyring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning og adkomst- samt oppstillingsarealer belagt med belegningsstein. Eiendommen er bebygd med enebolig med tilliggende garasjedel. Grunnmuren er utført i Ytong-konstruksjon. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeår. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er utført i plast.

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

Det er registrert forhold ved rekkverk og trappeløsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhetsnivå. Det er videre ikke dokumentert radonmålinger eller radonsikring av bygningen. Disse forholdene er nærmere beskrevet under rapportens HMS-vurderinger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger tegninger for boligen, men kommunen opplyser at det ikke finnes dokumentasjon som bekrefter at disse er byggesaksbehandlet eller godkjent.

Manglende dokumentasjon på offentlig godkjenning medfører en generell usikkerhet knyttet til om bygningen fullt ut er oppført i samsvar med gjeldende tillatelser og offentlige krav på oppføringstidspunktet. Det kan heller ikke utelukkes at det foreligger forhold eller bygningsmessige endringer som ikke er omsøkt eller godkjent. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette forholdet.

Det er registrert enkelte avvik mellom tilgjengelige tegninger og dagens planløsning.

I hovedetasjen er en del av dagens stue på de fremlagte tegningene opprinnelig inntegnet som soverom. Arealet fremstår i dag som en integrert del av stuen og benyttes som oppholdsrom.

For loftsetasjen foreligger det ikke tegninger. Loftet er i dag innredet med to rom som benyttes som soverom. På grunn av manglende tegningsgrunnlag og dokumentasjon har undertegnede ikke grunnlag for å vurdere om disse rommene er omsøkt, godkjent eller oppfyller kravene til rom for varig opphold. Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuelle manglende offentlige godkjenninger og oppfordres til å undersøke forholdet nærmere med kommunen.

Det foreligger heller ikke tegninger eller dokumentasjon for den tilliggende garasjedelen. Som følge av dette kan det ikke verifiseres om garasjen er omsøkt og godkjent hos bygningsmyndighetene. Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuelle manglende tillatelser eller godkjenninger.

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

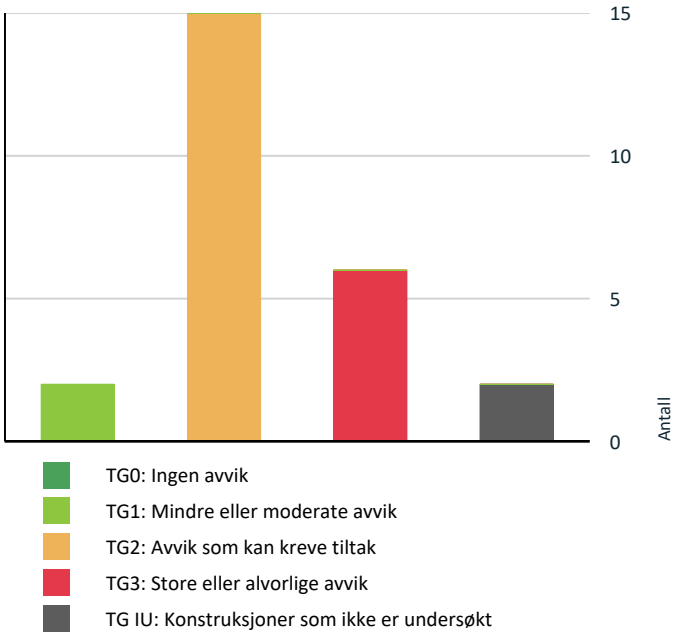
Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

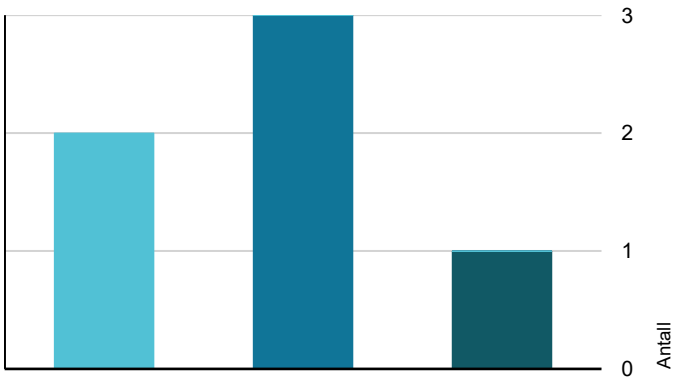
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning 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 mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



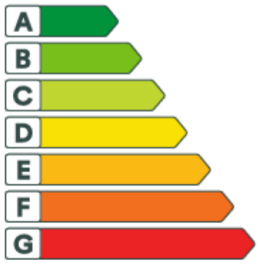
Beskrivelse

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

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 bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiers kontaktperson.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering	
2016	Sanering av spvl og tilkobling av offentlig avløp. Utført av Morten Slaatsveen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er utført med profilerte metallplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone.
Det er opplyst at taktekkingen er skiftet på et senere tidspunkt av Edvind Hansen, men eksakt utførelsestidspunkt og dokumentasjon på arbeidene foreligger ikke. Dette medfører usikkerhet rundt utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Selv om det ikke ble registrert tegn til aktive lekkasjer ved befaringen, innebærer eldre taktekking generelt økt risiko for slitasje, svekket tetthet og behov for vedlikehold.

Undertaket har også passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for aldersrelaterte svekkelser og redusert sikkerhetsmargin mot fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking, beslag og tilhørende konstruksjoner.
Ved fremtidige arbeider på taket bør undertakets tilstand vurderes nærmere, og det må påregnes at utskifting av taktekking og undertak vil bli aktuelt på sikt som følge av alder og normal slitasje.
Manglende dokumentasjon på utført arbeid medfører usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.
Konsekvensen av ikke å følge opp kan være vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.



Oversiktsbilde av taktekkingen.



Oversiktsbilde av taktekkingen.



Oversiktsbilde av taktekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall og antas å være fra samme periode som dagens taktekking.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert lokale skader og slitasje på takrennesystemet, noe som kan redusere evnen til å lede bort takvann på en tilfredsstillende måte. Utette endelokk og frostsprengninger kan medføre vannavrenning mot fasader og grunnmur.
Varierende innfesting på nedløp kan over tid gi ytterligere belastninger og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Takrenner, nedløp og beslag bør gjennomgås og vedlikeholdes ved behov. Utette endelokk og skadde deler anbefales utbedret for å sikre tilfredsstillende vannavledning. Innfestninger på nedløp bør ettergås og festes der dette er nødvendig.

Det anbefales også å kontrollere at takvann ledes bort fra grunnmuren på en hensiktsmessig måte, for å unngå risiko for fuktskader på fasade og grunnmur, samt redusert levetid på bygningsdeler.



Frostsprengning på nedløpsrør.



Symptom på utett endelokk.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med Ytong-konstruksjon fra byggeåret og utvendig kledd med stående trekledning. Tilliggende garasje er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert oppsprekking og værslitasje på deler av kledningen. Videre er det registrert løs bordkledning i gesims samt oppflassing av maling i enkelte områder. Det er ikke etablert lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Manglende luftespalte reduserer konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fukt og øker risikoen for fuktbelastning over tid. Kledningen er flere steder ført helt ned mot vannbrett, noe som kan gi kapillært opptrekk av fukt i trekonstruksjonene. Oppflassing av maling og forhold registrert i gesimsområdene kan indikere fuktpåvirkning og begynnende nedbrytning av overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen ved fremtidige vedlikeholdsarbeider.
Kledning som er ført ned mot vannbrett bør tilpasses slik at nødvendig avstand oppnås.
Løse bord, skadet overflatebehandling og værslitte partier bør utbedres og overflatebehandles for å redusere risikoen for videre fuktpåvirkning og nedbrytning av trekonstruksjonene.
Konsekvensen av manglende lufting og oppsprekking er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen og underliggende konstruksjoner.



Malingsavflassing på gesimsbord, man kan se at malingen har ''boblet'' seg flere steder.



Kledningsbord fremstår med spredte råteskader, samt værslitasje og oppsprekking.

Tilstandsrapport



Gesimsbord er løst.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon fra byggeåret. Det er tilgang til inspeksjon via kottrom langs ytterveggene utenfor oppholdsrommene.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved befaringen ble det registrert at luftingen i skråtakskonstruksjonen er blokkert av isolasjon ved takfot. Det ble videre registrert fuktmerker på undertaket og deler av sperrekonstruksjonen. Dette indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning. I kottrommene ble det også registrert avføring etter mus, noe som viser at det har vært aktivitet av skadedyr i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

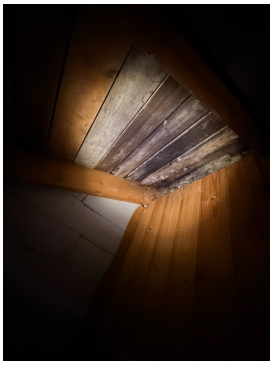
- Andre tiltak:

Mangelfull ventilering kan over tid føre til økt fuktbelastning og redusert uttørkingsevne i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for råte- og fuktskader.

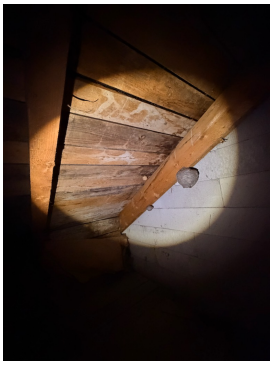
Årsaken til registrert fuktpåvirkning bør undersøkes nærmere, og ventileringen av konstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for ytterligere skader.

Eventuelle skadede bygningsdeler bør utbedres ved behov.

Det anbefales også å kontrollere konstruksjonen for mulige adkomstveier for skadedyr og gjennomføre nødvendige tiltak dersom aktivitet fortsatt forekommer, for å hindre ytterligere skade.



Registrert fukt skjolder på bordtak.



Registrert fukt skjolder på bordtak.



Registrert fukt skjolder på bordtak. Lufting i skråtaks konstruksjonen er ikke tilstedeværende.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har vinduer av ulike typer og alder.

I loftsetasjen er det malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

I hovedetasjen er det vinduer fra henholdsvis 1968, 1973 og 2002.

I kjelleren er det både vinduer med koblet glass og isolerglassvinduer fra ulike årganger, herunder 1985 og 2013.

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

Det er registrert innvendig kondensering og fuktpåvirkning på vinduer i loftsetasjen, samt fuktskader på innvendige utfôringer.

I hovedetasjen er det registrert symptomer på kondensering og fuktpåvirkning ved enkelte vinduer og tilhørende utfôringer.

I kjelleren er det registrert sprekk i glass og råteskader i karm på ett vindu med koblet glass. Videre er det registrert innvendig kondensering og fuktskader på enkelte av vinduene fra 1985.

Flere av vinduene har høy alder og har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Kondensering og fuktpåvirkning kan over tid medføre ytterligere nedbrytning av vinduskarmer, rammer og tilliggende konstruksjoner.

Vinduer med sprukket glass og råteskader har redusert funksjon og bør skiftes ut for å unngå økt risiko for varmetap, inntrenging av fukt og videre skadeutvikling.

Det må påregnes løpende vedlikehold og gradvis utskifting av eldre vinduer etter hvert som funksjon og tilstand forringes.

Videre anbefales det å undersøke årsaken til registrert fuktpåvirkning og kondensering for å begrense risikoen for videre skadeutvikling og sikre et tilfredsstillende inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vinduer er værslitte utvendig, og bærer preg av manglende vedlikehold.



Vinduer er værslitte utvendig, og bærer preg av manglende vedlikehold.



Vindu i loftsetasjen med registert råteskade i karm.



Innvendige utforinger i store deler av boligen viser tegn til fuktpåvirkning, malingsflass og oppsprekking.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører fra ulike tidsperioder.

I kjelleren er det en malt ytterdør med utgang under terrasse.

Hovedinngangsdøren i hovedetasjen er en malt tredør med 3-lags isolerglass fra 1989.

Balkongdøren i hovedetasjen er utført med 2-lags isolerglass fra 2013.

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.

Tilstandsrapport

Ytterdøren i kjelleren er av eldre opprinnelse og har høy alder og slitasje.

Hovedinngangsdøren har enkelte oppsprekkinger i overflatebehandlingen, og det er registrert at døren tar noe i karm ved bruk.

Dørene har generelt normal aldersrelatert slitasje, og enkelte komponenter har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjellerdøren har redusert forventet funksjon og det må påregnes utskifting.
Hovedinngangsdøren bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling, og justering av dørblad og karm anbefales for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Videre vedlikehold og utskifting må påregnes etter hvert som alder og slitasje påvirker funksjon og tetthet.

Konsekvensen av manglende tiltak er at dørenes funksjon og tetthet kan forringes ytterligere, noe som kan føre til varmetap, økt risiko for fuktskader og redusert sikkerhet.



Hovedytterdør.



Tar i karm.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen i andre etasje er utført med overflatebehandlede, impregnerte terrassebord. Rekkverket er utført i malt trekonstruksjon. Bærekonstruksjonen er oppført i impregnert trevirke og fundamentert på søylefundamenter. Terrassen har takoverbygg med bærende trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert skjevheter i terrassens bærekonstruksjon. Søylefundamentene viser tegn til utglidning, og det er registrert betydelige skjevheter i deler av den bærende konstruksjonen. Videre er det påvist råteskader i rekkverk samt i bærende søyle for takoverbygget. Bærekonstruksjonen til taket over terrassen fremstår også med skjevheter. Forholdene indikerer svekket bæreevne og redusert konstruksjonsmessig stabilitet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

De registrerte forholdene kan medføre redusert sikkerhet og økt risiko for videre skadeutvikling dersom tiltak ikke gjennomføres.

Det anbefales at terrassen og takoverbyggets bærekonstruksjoner undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson for å avklare skadeomfang og nødvendig utbedringsbehov.

Det må påregnes utskifting eller forsterkning av skadde konstruksjonsdeler, samt utbedring av fundamentering og konstruksjoner som har fått skjevheter, for å unngå ytterligere svekkelse av bæreevne og konstruksjonsmessig stabilitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bærefundamenter for terrasse har tydelige skjevheter.



Bærefundamenter for terrasse har tydelige skjevheter.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av terrassen.



Bæresøyle for takoverbygg har råteskader.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv er utført med parkett, laminat, gulvbelegg og teppegulv.
Overflater på vegger er utført med malt strie, malt trepanel og tapet.
Himlinger er utført med malte plater og himlingsplater.

Overflatene er av varierende alder og fremstår hovedsakelig som eldre overflater. Det er registrert normal aldersrelatert slitasje, og det må påregnes lokale merker, skader og vedlikeholdsbehov som følge av normal bruk og elde.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er utført i betong. Etasjeskiller mellom kjeller og hovedetasje er utført i betong med tilfarergulv. Etasjeskiller mellom hovedetasje og loftsetasje fremstår utført som trebjelkelagskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeavvik på inntil ca. 50 mm i kjeller, ca. 40 mm i hovedetasjen og ca. 30 mm i loftsetasjen. Registrerte avvik overstiger grenseverdiene angitt i NS 3600 for denne bygningsdelen. Skjevheter i gulvkonstruksjonene kan skyldes setninger, deformasjoner i bærende konstruksjoner eller normal bevegelse i bygningen over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

De registrerte skjevhetene kan påvirke bruksegenskaper, møblering og funksjon av dører og innredninger. Det anbefales å følge utviklingen over tid.

Dersom det observeres pågående bevegelser eller økende skjevheter, bør forholdet undersøkes nærmere for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

Utbedring av skjevheter kan være omfattende og må vurderes opp mot bygningens alder og konstruksjonsmåte, for å unngå ytterligere skade eller redusert funksjonalitet.

Kostandsestimatet som er satt omfatter kun ytterliggere undersøkelser av registrerte forhold.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipen er utført i teglstein. Det er installert vedovn i hovedetasjen. Feieluker er plassert i kjeller og på loft.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Gulvplaten foran ildstedet har ikke tilstrekkelig utstrekning i henhold til dagens krav.

Pipen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Det er registrert avrenning av sotvann ved feieluker både på loft og i kjeller.

Det er registrert mindre sprekkdannelser i pipepussen.

På loft er det registrert fuktskjolder på pipen, noe som kan indikere tidligere eller pågående fuktinntrengning fra takkonstruksjonen.

Feiervesenet har i 2022 ved befaring gitt anmerkning om følgende forhold: brennbart materiale for nærme feieluke i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende utstrekning på ildfast plate bør utbedres for å redusere risikoen for varmepåvirkning av brennbart materiale.

Sprekkdannelser og avrenning av sotvann ved feieluker kan indikere behov for nærmere kontroll av pipe og tilhørende konstruksjoner, da dette kan medføre økt risiko for brann eller lekkasje av røyk og gasser til omkringliggende konstruksjoner.

Årsaken til registrerte fuktskjolder på pipen bør undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger lekkasje eller annen fuktpåvirkning fra taket, da dette kan føre til ytterligere skader på pipe og takkonstruksjon.

Det anbefales generelt jevnlig kontroll og vedlikehold av pipe og ildsted som følge av alder og registrerte forhold, for å redusere risikoen for brann og sikre forskriftsmessig funksjon.

Tilstandsrapport



Ubrennbart underlag under ildsted har for kort utstrekning.



Pipe i stue er forblendet med forblendingstegl.



Sot/feieluke i kjeller.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleretasjen er oppført med yttervegger av Ytong og støpt mur, gulv på grunn i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.
- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Det er registrert synlige tegn til fuktpåvirkning på grunnmur og betongkonstruksjoner i kjeller.
Videre er det registrert saltutslag gjennom betonggulvet, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonene.
Forholdene viser at kjelleren er utsatt for fuktbelastning.
Det er også registrert organisk materiale mot eller i nærhet av fuktutsatte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktpåvirkning i kjeller kan over tid medføre nedbrytning av materialer og økt risiko for skader på organiske bygningsdeler.

Organisk materiale som er brukt i fuktutsatte områder bør fjernes for å redusere risikoen for fuktskader, soppvekst og råtedannelse.

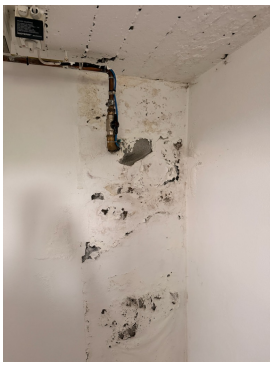
Det anbefales videre å undersøke årsaken til fuktbelastningen nærmere og vurdere behovet for tiltak knyttet til fuktsikring og drenering, for å unngå ytterligere skader og forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimatet som er satt omfatter kun ytterliggere undersøkelser av registrerte forhold.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Synlig tegn på fuktighet i himlingen i kjeller.



Fukttransport gjennom yttervegger har medført malingsflass og saltutslag på veggene.

Tilstandsrapport



Det er registrert forhøyede fukt

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er utført i lakkert trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

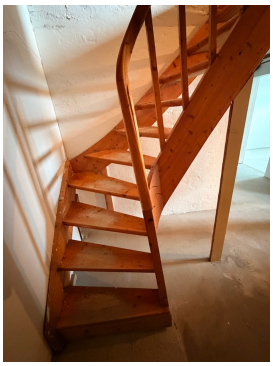
• Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i trappen til kjeller. Skjevhetene vurderes å være relatert til bevegelser eller skjevheter i bygningens konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skjevheter i trappen kan påvirke komfort og bruksegenskaper. Forholdet bør holdes under observasjon, og dersom det registreres videre bevegelser eller økende skjevheter, anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring, for å unngå økt risiko for skader eller redusert sikkerhet ved bruk av trappen.



Trapp til kjeller er skjev.







Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er hovedsakelig av eldre opprinnelse og antas i stor grad å være fra byggeår.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er utført med fliser på gulv, fliser på vegger og malte himlingsplater i tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjhjørne. Badet fremstår med opprinnelse fra midten av 1990-tallet. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

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

Badet har oppnådd en alder hvor teknisk levetid for flere av de fuktutsatte bygningsdelene må forventes å være oppbrukt eller nær oppbrukt. Det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver oppbygging, fuktsikring eller utførelse av våtrommet. Som følge av alder og manglende dokumentasjon kan det ikke gis sikkerhet for at konstruksjonen tilfredsstiller dagens krav eller at skjulte bygningsdeler er uten skader.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Våtrommet må påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og fuktsikkerhet.

Manglende dokumentasjon på oppbygging og fuktsikring medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig og i henhold til gjeldende krav, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Ved fortsatt bruk anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å redusere risikoen for skadeutvikling. Ved fremtidig rehabilitering bør full oppbygging etter gjeldende byggtekniske krav og dokumentert utførelse gjennomføres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av bad.

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking eller fuktundersøkelse mot våtrommet, da tilgjengelige tilliggende konstruksjoner er utført i betong. Konstruksjonsoppbygningen medførte derfor at en slik undersøkelse ikke ville gitt relevant informasjon om skjulte trekonstruksjoner eller fuktutsatte organiske materialer.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er plassert i kjelleren og fremstår med opprinnelse fra byggeåret. Veggene er hovedsakelig utført i betong med malt overflate. Gulvet er utført i betong med fall mot sluk. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har høy alder, og den tekniske levetiden for fuktutsatte bygningsdeler anses å være oppbrukt eller nær oppbrukt.

Rommet har en utførelse som avviker vesentlig fra dagens krav til våtrom.

Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell fuktsikring eller oppbygging av konstruksjonene, noe som medfører usikkerhet rundt konstruksjonenes tilstand og egnethet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Som følge av alder og utførelse må det påregnes oppgradering av vaskerommet for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og fuktsikkerhet.

Manglende dokumentasjon på fuktsikring og oppbygging medfører usikkerhet om konstruksjonenes tilstand og øker risikoen for skjulte skader, lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Ved fortsatt bruk anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, sluk og rørinstallasjoner. Ved fremtidig rehabilitering anbefales full oppgradering etter gjeldende byggtekniske krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde av vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking eller fuktundersøkelse mot våtrommet, da tilgjengelige tilliggende konstruksjoner er utført i betong. Konstruksjonsoppbygningen medførte derfor at en slik undersøkelse ikke ville gitt relevant informasjon om skjulte trekonstruksjoner eller fuktutsatte organiske materialer.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Innredningen har plass for frittstående komfyr og frittstående kjøle-/fryseskap. Kjøkkeninnredningens alder er ukjent, men antas å være fra omkring 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen viser tegn til alder og slitasje som er i samsvar med innredningens anslåtte alder. Det er registrert overflateslitasje på innredningen, samt fuktpåvirkning i skap under kjøkkenvasken. Innredningen mangler flere av de funksjonsløsninger som normalt forventes i moderne kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Fuktpåvirkede materialer i skap under vask bør kontrolleres nærmere og utbedres ved behov, for å unngå videre fuktskader og mulig utvikling av mugg eller råte.

Som følge av alder og slitasje må det påregnes vedlikehold, oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen. Manglende funksjonsløsninger kan redusere brukskomfort og funksjonalitet, og det anbefales vurdering av modernisering for å oppnå et mer tidsriktig og funksjonelt kjøkken.



Kjøkkeninnredning.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er utført i kobberrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Synlige avløpsrør er utført i støpejern og i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i yttervegger og vinduer. Det er avtrekk fra kjøkken og våtrom. Naturlig ventilasjon har generelt lavere kapasitet og mindre kontrollert luftutskifting enn moderne balanserte ventilasjonsanlegg. Ved økt personbelastning eller endret bruk av boligen kan ventilasjonsløsningen oppleves som utilstrekkelig i enkelte rom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en varmtvannstank på ca. 200 liter. Varmtvannstankens alder er ukjent, men ifølge selgers kontaktperson er det mulig at tanken er fra byggeåret. Tanken er plassert i et rom uten sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken fremstår med høy alder og har passert forventet teknisk levetid dersom opplysningene om alder stemmer. Tanken er plassert i rom uten sluk eller annen synlig løsning for sikker bortledning av vann ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre varmtvannstanker har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt som følge av alder og slitasje. Manglende sluk eller annen kompenserende løsning kan medføre vannskader på tilliggende konstruksjoner ved lekkasje.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende sikring mot vannskader, samt å påregne utskifting av varmtvannstanken som følge av alder og forventet restlevetid.



Varmtvannstank i kjeller.

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

Det elektriske anlegget er hovedsakelig utført som synlig ledningsanlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

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.
   1959

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, 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?
   Ja

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?
    Ja Undertegnede er ikke elektrofaglig sakkyndig, og det er ikke foretatt kontroll av anlegget utover visuelle observasjoner. Det anbefales derfor at det gjennomføres en utvidet elkontroll av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
    Ved befaringen ble det registrert en løs kabel langs gulvet på ett av soverommene i loftsetasjen. Løse kabler er mer utsatt for mekanisk påvirkning og skade enn kabler som er forsvarlig festet.

Generell kommentar

Undertegnede er ikke elektrofaglig sakkyndig og har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover det som følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll utført av sertifisert el-kontrollør eller elektrofaglig takstmann anbefales.

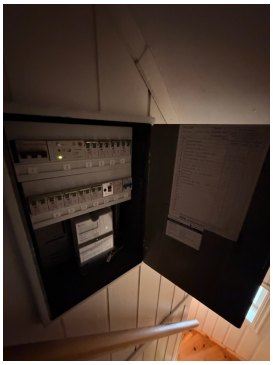
Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av Det lokale eltilsyn (DLE) innenfor de siste fem år. For det elektriske anlegget er det kun foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som fremgår av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (DLE) eller registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Den bygningssakkyndige har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsrapport



Inntakssikringer på vegg i soverom.



Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kjent og har ikke vært tilgjengelige for vurdering som del av befaringen. Det er derfor ikke mulig å uttale seg om byggegrunnens sammensetning eller egenskaper.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering vurderes å være fra byggeåret. Det ble ikke registrert synlige tegn til utvendig fuktsikring av grunnmuren ved befaringen.

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.

Dreneringssystemet og eventuell fuktsikring har en alder som tilsier at forventet levetid er overskredet.

Eldre dreneringsløsninger har generelt redusert funksjon sammenlignet med moderne systemer.

Det er ikke registrert synlige tegn til utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Registrerte fuktforhold i kjeller tilsier at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Redusert funksjon på drenering og manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan bidra til økt fukttransport inn i grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

Det anbefales å følge utviklingen av fuktforholdene i kjelleren og vurdere nærmere undersøkelser av dreneringssystemets tilstand.

Utbedring eller utskifting av drenering og fuktsikring må påregnes som følge av alder og registrerte forhold, for å unngå økt risiko for fuktskader, redusert brukstid på konstruksjoner og potensiell skade på bygningsmaterialer.



Det er ikke synlige tegn til utvendig fuktsikring av grunnmuren.



Taknedløp er påkoblet dreneringssystemet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i Ytong-konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert både horisontale og vertikale sprekkdannelser i grunnmuren. Horisontale sprekker kan være et tegn på påvirkning fra jordtrykk, mens vertikale sprekker kan være relatert til bevegelser, setninger eller normal aldring av konstruksjonen.

Ytong er en konstruksjonstype som er mer fukt- og bevegelsesfølsom enn moderne grunnmursløsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekkdannelser i grunnmuren kan medføre økt inntrengning av fukt og vann, samt indikere belastninger på konstruksjonen. Sprekkene bør holdes under observasjon med tanke på eventuell videre utvikling.

Dersom det registreres økende sprekkvidde, nye sprekker eller tegn til pågående bevegelser, anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og behov for utbedring.

Samtidig bør forholdet sees i sammenheng med registrerte fuktforhold i kjeller og grunnmur, for å unngå risiko for ytterligere skader og redusert bæreevne.



Det er registrert sprekkdannelser i overgang mellom ulike grunnmurskonstruksjoner



Det er registrert sprekkdannelser på grunnmuren innvendig.



Det er registrert sprekkdannelser på grunnmuren innvendig.



Det er registrert sprekkdannelser på grunnmuren innvendig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen består av opparbeidede utearealer med varierende fallforhold. Utenfor garasje og bod faller terrenget mot garasjeporten. Langs boligens sørside faller terrenget bort fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fall mot garasjeport utenfor garasje og bod. Ved kraftig nedbør eller snøsmelting kan dette medføre økt tilførsel av overflatevann mot bygningen og garasjekonstruksjonen.

Langs boligens sørside er fallforholdene tilfredsstillende, da terrenget leder vann bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fallforholdene utenfor garasje og bod bør holdes under oppsikt med tanke på vannansamlinger ved nedbør og snøsmelting. Ved behov bør det vurderes tiltak for å bedre overflatevannets avrenning bort fra bygningen, for å unngå risiko for fuktskader på konstruksjonen. Terrenget langs sørsiden vurderes å bidra positivt til bortledning av overflatevann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er utført i plast. Avløpsledningen skal være etablert i forbindelse med arbeider utført i 2004. Vannledningens alder er ukjent, men det er opplyst at den er nyere enn byggeåret. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

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.

Vannledningens eksakte alder er ukjent. Selv om avløpsledningen ble etablert i 2004, vurderes de utvendige vann- og avløpsledningene samlet å ha en alder og usikkerhet knyttet til restlevetid, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre vann- og avløpsledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer og funksjonssvikt som følge av alder og usikkerhet rundt restlevetid. Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningsanlegget ved fremtidige gravearbeider eller ved tegn til lekkasjer og driftsproblemer, for å unngå vannskader og driftsavbrudd.

Septiktank

Beskrivelse

Det er opplyst om at septiktanken ble tømt og vasket i 2016, og sanering av grøft ble utført. I samme omgang ble det tilkoblet offentlig avløp.

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 byggteknisk 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 mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Rekkverk og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

Det bør monteres håndløper på vegg i innvendig trappeløp for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og kan utgjøre en helserisiko.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

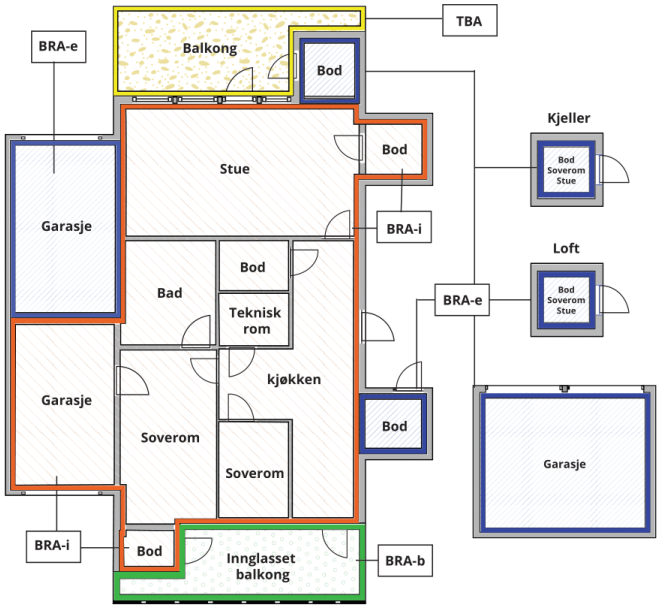
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	19			19	
Hovedetasje	70	33		103	17
Kjeller	64			64	
SUM	**153**	**33**			**17**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
Hovedetasje	Vindfang med trappeoppgang, gang, soverom, bad, kjøkken, stue	Garasje	
Kjeller	Gang, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, vaskerom, uinnredet kjellerrom 4		

Kommentar

Loftsetasjen har skrå himling med begrenset målbart areal som følge av lav takhøyde. Målbart bruksareal (BRA-i) utgjør ca. 19 m², mens gulvflaten er ca. 30 m². Differansen skyldes arealer med takhøyde under kravene til måleverdig areal etter NS 3940. Takhøyden i de flate partiene varierer fra ca. 1,95 m til 1,98 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Det foreligger tegninger for boligen, men kommunen opplyser at det ikke finnes dokumentasjon som bekrefter at disse er byggesaksbehandlet eller godkjent.

Manglende dokumentasjon på offentlig godkjenning medfører en generell usikkerhet knyttet til om bygningen fullt ut er oppført i samsvar med gjeldende tillatelser og offentlige krav på oppføringstidspunktet. Det kan heller ikke utelukkes at det foreligger forhold eller bygningsmessige endringer som ikke er omsøkt eller godkjent. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette forholdet.

Det er registrert enkelte avvik mellom tilgjengelige tegninger og dagens planløsning.

I hovedetasjen er en del av dagens stue på de fremlagte tegningene opprinnelig inntegnet som soverom. Arealet fremstår i dag som en integrert del av stuen og benyttes som oppholdsrom.

For loftsetasjen foreligger det ikke tegninger. Loftet er i dag innredet med to rom som benyttes som soverom. På grunn av manglende tegningsgrunnlag og dokumentasjon har undertegnede ikke grunnlag for å vurdere om disse rommene er omsøkt, godkjent eller oppfyller kravene til rom for varig opphold. Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuelle manglende offentlige godkjenninger og oppfordres til å undersøke forholdet nærmere med kommunen.

Det foreligger heller ikke tegninger eller dokumentasjon for den tilliggende garasjedelen. Som følge av dette kan det ikke verifiseres om garasjen er omsøkt og godkjent hos bygningsmyndighetene. Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuelle manglende tillatelser eller godkjenninger.

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Marius Lien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	71	220		0	1236 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torke terrasse 9

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Gjøvik. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og fremstår som et rolig og familievennlig boområde med lite gjennomgangstrafikk. Fra eiendommen er det kort avstand til daglige servicetilbud, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av 3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning og adkomst- samt oppstillingsarealer belagt med belegningsstein. Eiendommen er bebygd med enebolig med tilliggende garasjedel.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er en selveierbolig oppført på eiet tomt. Det er ikke opplyst om forhold utover det som fremgår av grunnboken. Eventuelle tinglyste servitutter, rettigheter og heftelser følger eiendommen og kan få betydning for bruk og utnyttelse av eiendommen.

Det anbefales at interessenter gjør seg kjent med grunnboksutskrift og eventuelle tinglyste dokumenter for nærmere opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.06.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Grunnbokutskrift	08.06.2026	Eiendommens grunnboksutskrift.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	08.06.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	08.06.2026	Samsvarserklæring for el-arbeider.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	08.06.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.06.2026	Byggemeldte tegninger for boligen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	08.06.2026	Selgers egeneklæringsskjema	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

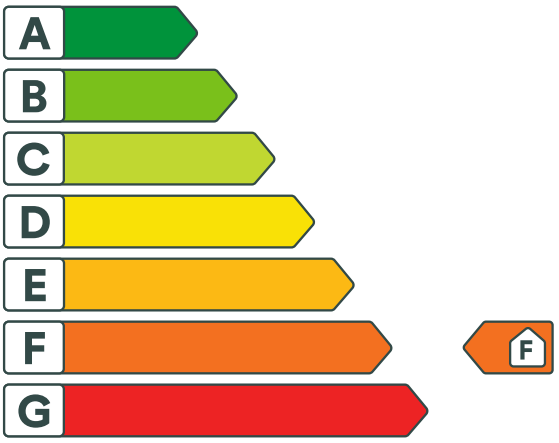
PERSONVERN

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

Energiattest



Adresse **Torke terrasse 9, 2819 GJØVIK**	
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308818**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **155664606**
Gårdsnummer **71**	Bruksnummer **220**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **153,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **153,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **313,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **375,84 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 504 kWh**



Torke terrasse 9, 2819 GJØVIK

Detaljering

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

Torke terrasse 9, 2819 GJØVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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.Kjøl - 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: 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 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Partners Eiendomsmegling,
Gjøvik

Gjensidige

Egenerklæring

Torke terrasse 9, 2819 GJØVIK

21 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Torke terrasse 9	Torke terrasse 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Jeg har bodd i boligen til 1972, flyttet ut da jeg var 17 år

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Vi flyttet inn i nybygd hus i 1959

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Min mor Margit Olsen har bodd i boligen fra 1959 til 2026
Min far Leif Arthur Olsen døde i 1992 så min mor har bodd i uskiftet bo siden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Olsen, Tore Willy

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2003

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble satt inn dusjkabinett og baderomsmøbler

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Finn Simenstad

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

30+

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt nytt undertak og lekter opp og lagt plater som ser ut som sort stein

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Edvin Hansen & søn

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært litt råtn i et rom

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Brudd på avløpsrør

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2004

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Pigget opp gulv skiftet ut rør

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oppland Tørkefabrikk as

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 59188841

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tore Willy Olsen	**2026-05-21**

Identification

Tore Willy Olsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

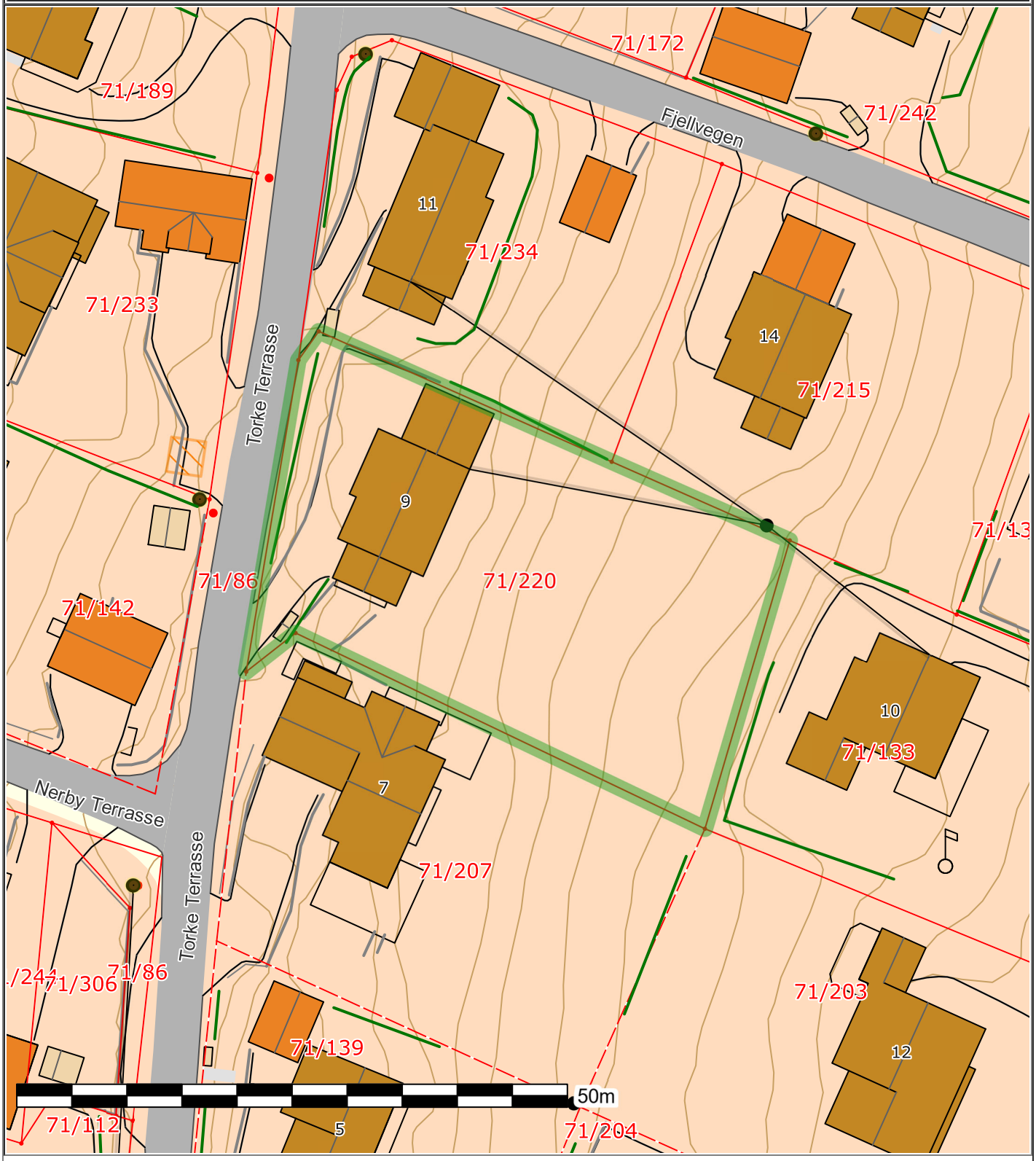
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Tore Willy Olsen	21/05-2026 15:37:28	BankID OIDC High

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 71	Bnr: 220	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Torke terrasse 9, 2819 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	OLSEN MARGIT, Ekornvegen 27, 2819 GJØVIK			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 22/5-2026 Sign:			Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 22.05.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	71	**Bruksnr.**	220	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Torke terrasse 9, 2819 GJØVIK								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

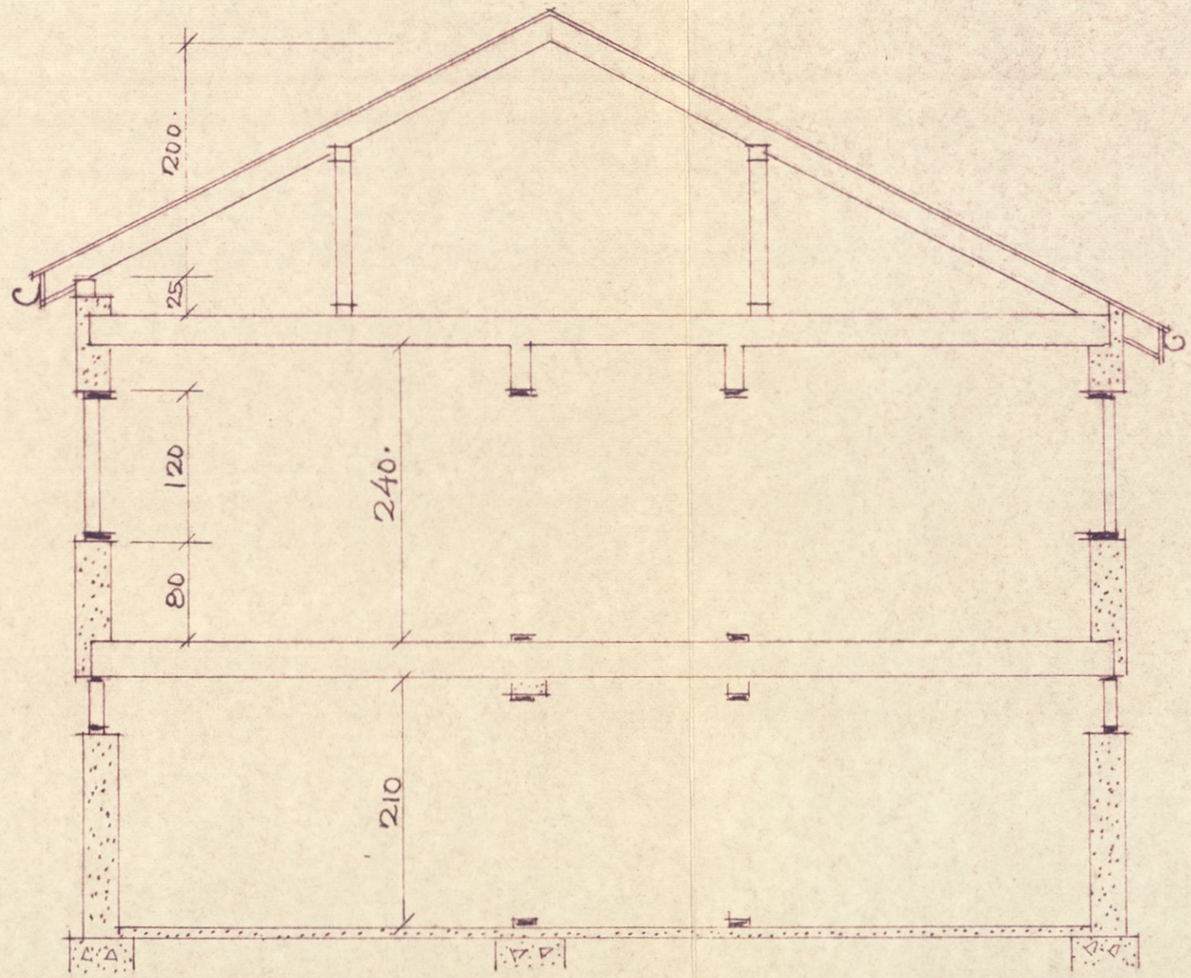
	Ja	**Nei**	
Foreligger ferdigattest?	☐	☒	
Foreligger midlertidig brukstillatelse?	☐	☒	
Foreligger det en søknad?	☐	☒	
Det blir vedlagt kopi av:			
☐ Ferdigattest			
☐ Midlertidig brukstillatelse			
☐ Pålegg			
☐ Søknad			
Kommentar			

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

hr. Leif Olsen ~Vardal~

Enebolig · m. 1:50.

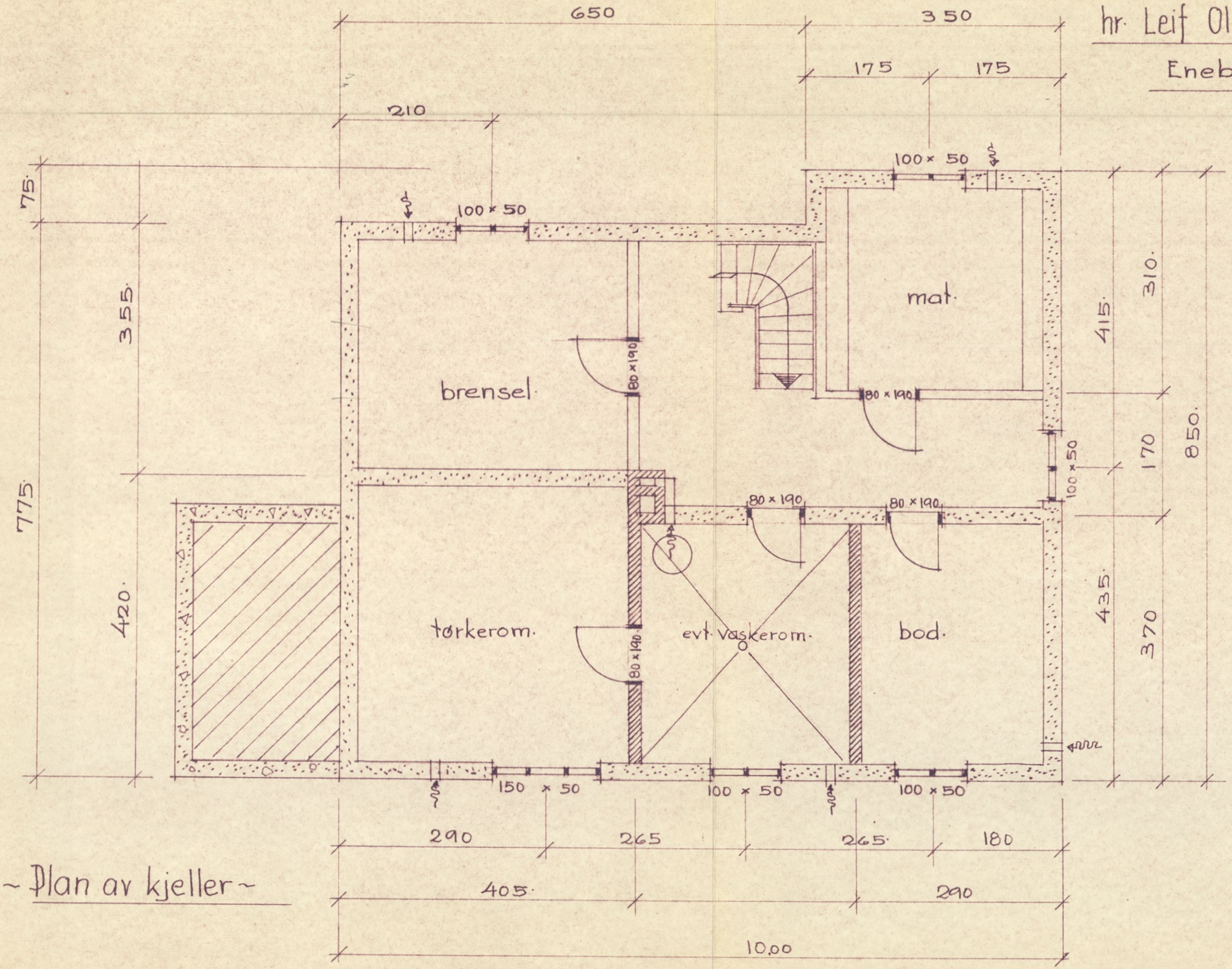


B0ZJU
71/220 Bsak P-teg

~Snitt~

hr. Leif Olsen ~ Vardal ~

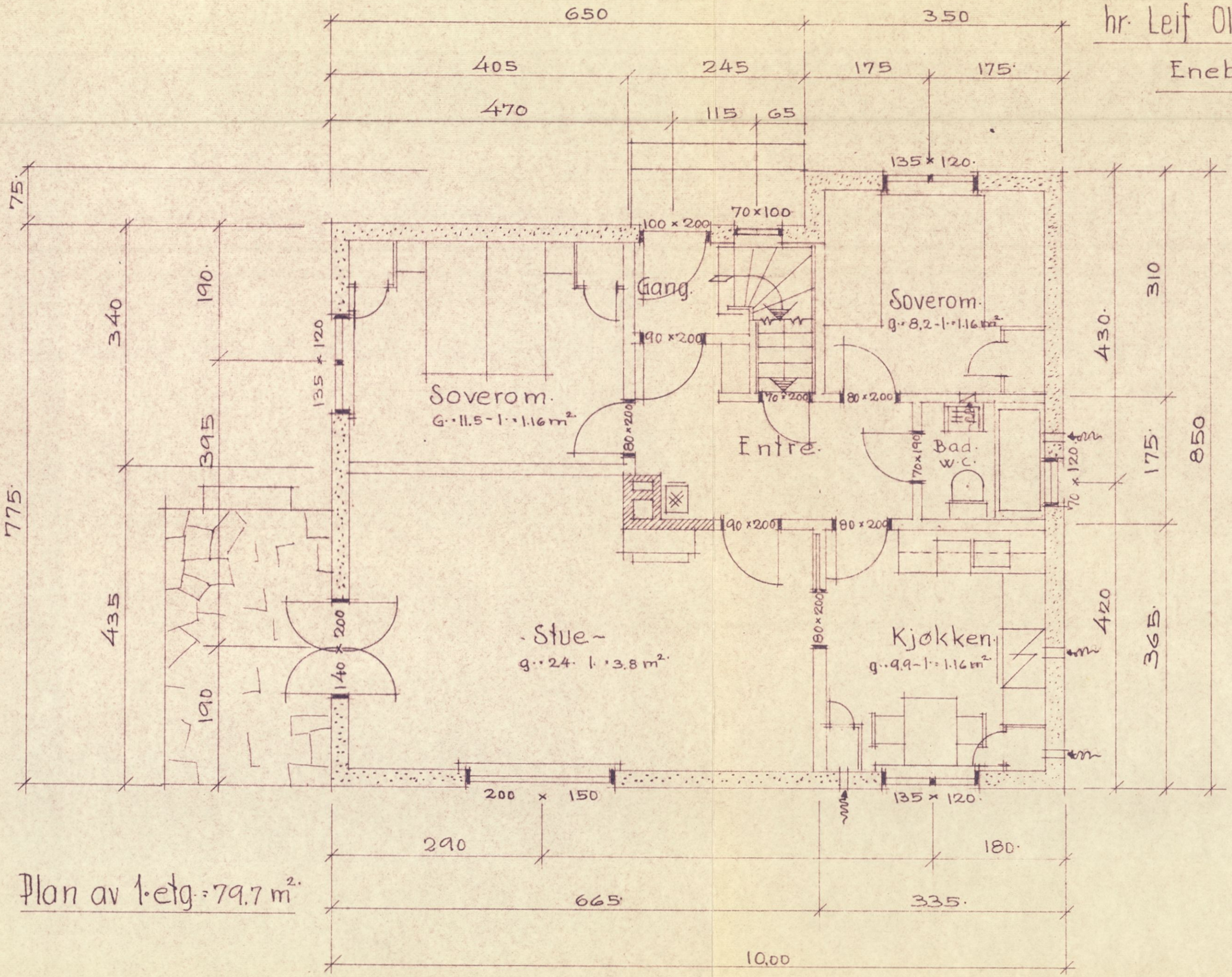
Enebolig · m. 1:50 ·



~ Plan av kjeller ~

hr. Leif Olsen ~ Vardal ~

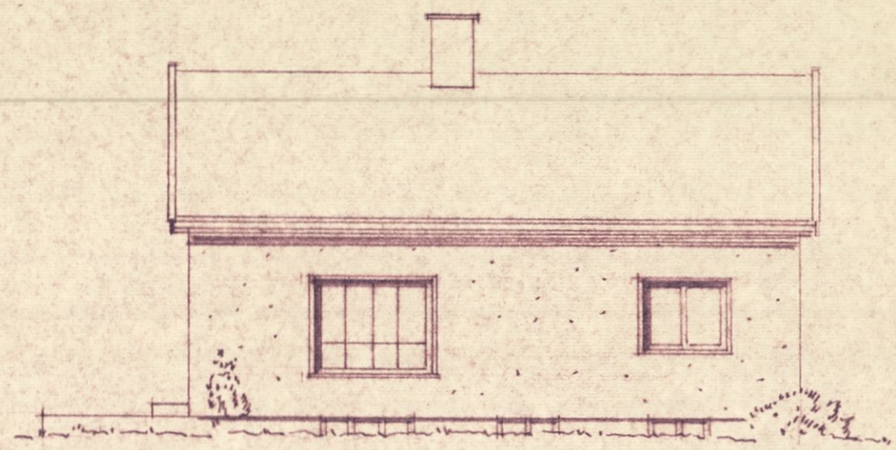
Enebolig m. 1:50



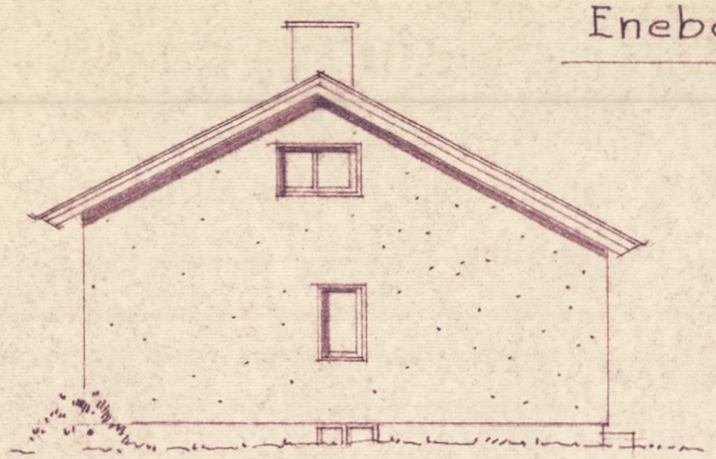
Plan av 1. etg. = 79.7 m².

hr. Leif Olsen ~ Vardal ~

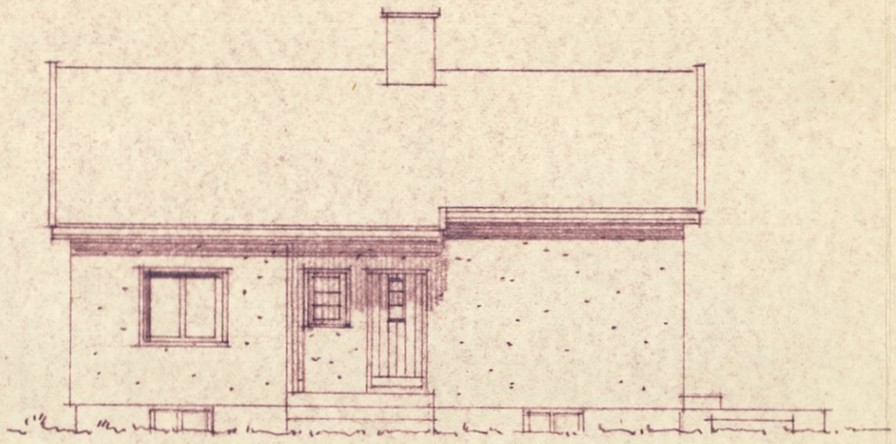
Enebolig m. 1:100.



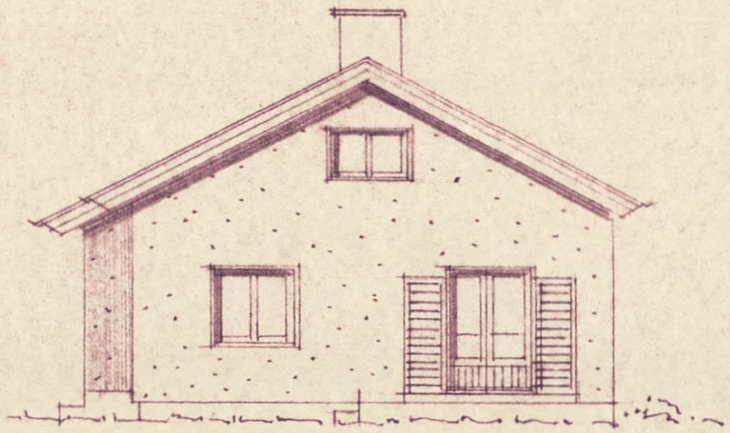
mot øst.



mot nord.



mot vest.



mot syd.

Torke terrasse 9

Nabolaget Torke/Kråkjordet - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Torke Linje B42, B48, 425, 426	5 min 0.4 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	5 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.) 330 elever, 23 klasser	23 min 1.9 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	23 min 1.9 km
Blomhaug skole (1-7 kl.) 293 elever, 24 klasser	4 min 2.5 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 350 elever, 24 klasser	3 min 2.1 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 315 elever, 26 klasser	5 min 2 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	20 min 1.7 km
Raufoss videregående skole 450 elever	18 min 11.2 km

«Fin utsikt over Mjøsa. Rolig og sentrumsnært»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

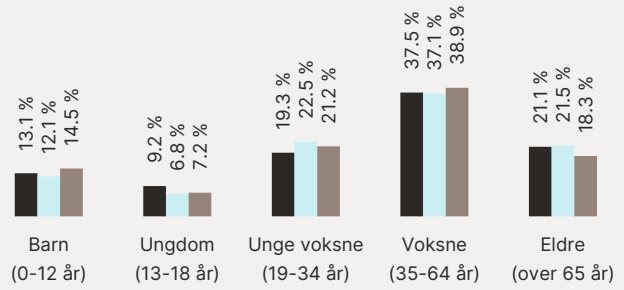
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torke/Kråkjordet	1 620	724
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kråkjordet barnehage (1-5 år) 52 barn	13 min 1.1 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 28 barn	17 min 1.5 km
Hunnshovde barnehage (1-5 år) 45 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Prix Tranberg PostNord	13 min 1.1 km
Rema 1000 Gjøvik Stadion Post i butikk	21 min 1.8 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

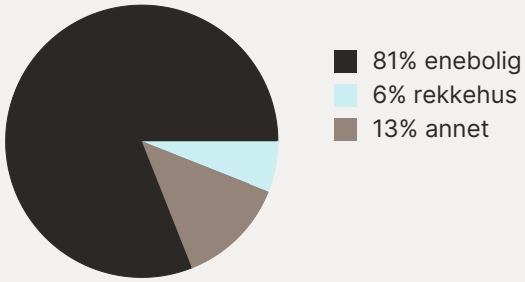
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Utsikten Stadion nærmiljøanlegg Ballspill	3 min 0.2 km
Tranberg flerbruksflate Ballspill	13 min 1 km
Basic Gym	4 min
MOVA CC Gjøvik	5 min

Boligmasse



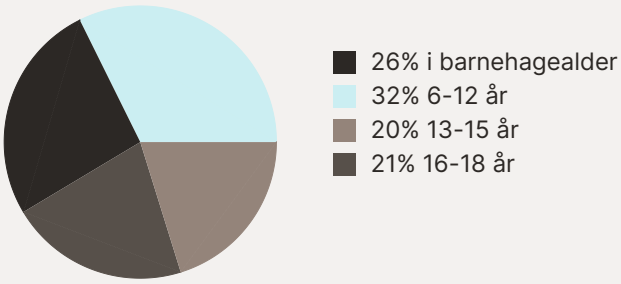
«Har vokst opp her, stille og rolig strøk, uten de store overraskelsene. Meget fint for barnefamilier, med nærhet til ALT;-)»

Sitat fra en lokalkjent

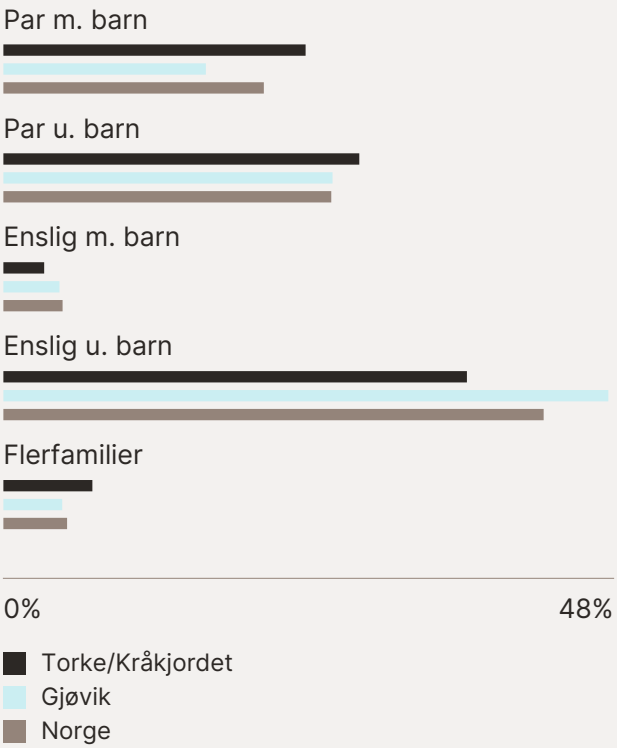
Varer/Tjenester

CC Gjøvik	5 min
Sykehusapoteket Gjøvik	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

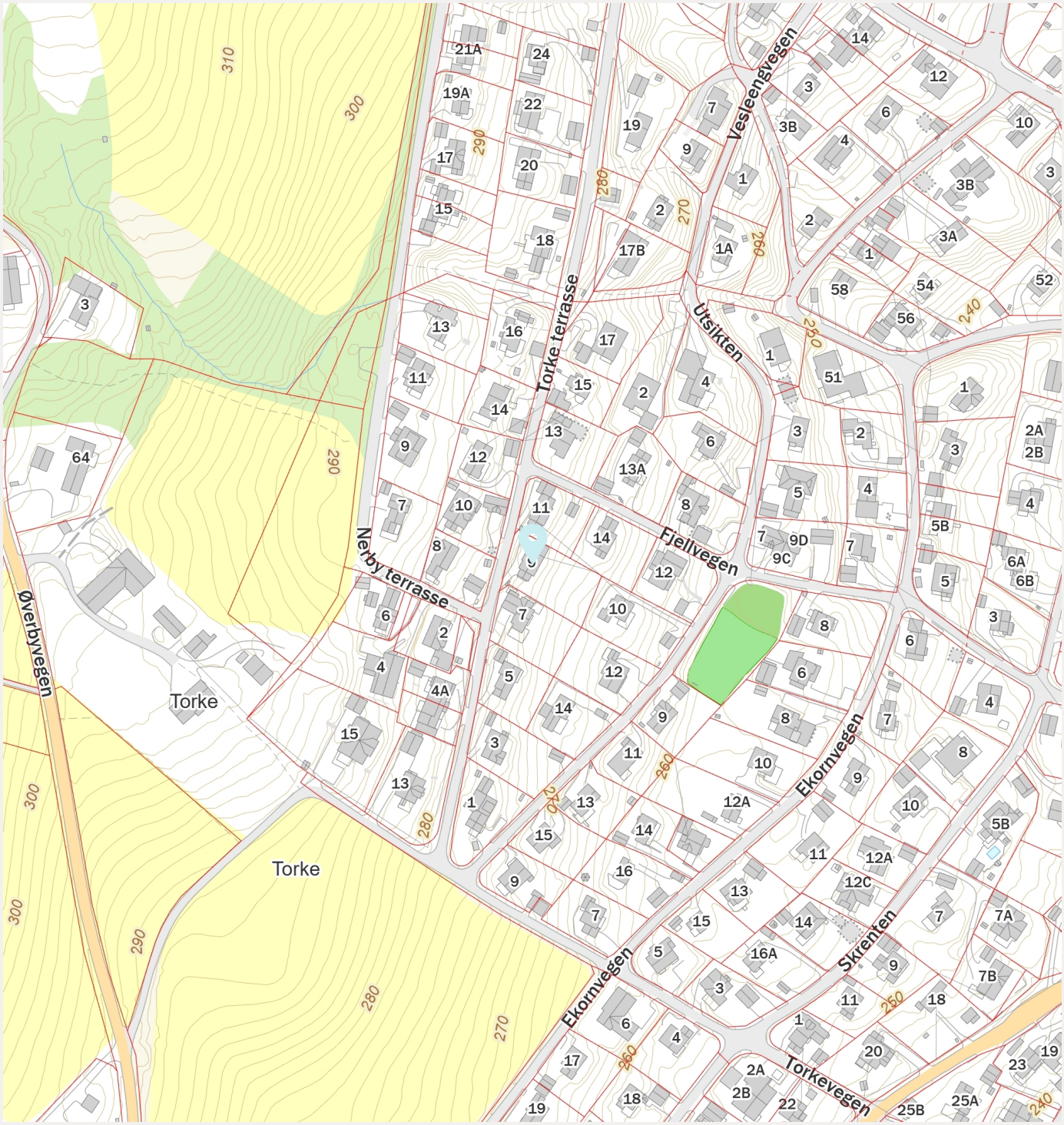


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel 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.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

www.etnedalsparebank.no