

Sigurd Solheims veg 6, 2815 GJØVIK

**Innbydende familiebolig på
Tongjordet - utleie i underetasjen -
kort veg til dagligvare, NTNU og
sentrumsfasiliteter.**



aktiv.



Eiendomsmegler

Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564

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

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 250 000,-
Omkostn.: Kr 132 490,-
Total ink omk.: Kr 5 382 490,-
Selger: Kristin Bøe

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 173/207 kvm
Tomtstr.: 894 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 202
Oppdragsnr.: 1209240156

Ditt nye hjem?

Bolig i et etablert boligområde på Tongjordet, med kort veg til dagligvare på Kirkeby, gangavstand til NTNU og studiemiljøet på Kallerud, og kun ca. 2 km til Gjøvik by sine sentrumsfasiliteter.

Boligen fremstår i et lyst og nøytralt fargevalg. Kjøkkenet i hoveddelen har godt med skap- og benkeplass, og fin plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Åpen løsning mellom kjøkken og stue gir en god romfølelse. Stuen har fin plass til sofagruppe. Det er godt med dagslys inn i boligen, og fra stuen er det utgang til hyggelig uteplass med takoverbygg.

I andre etasje finner man 3 soverom og innbydende bad. Veranda med Mjøsutsikt.

Praktisk skyvedørgarderobe i gang.

Underetasje med kjøkken/ stue, 2 soverom og bad.

Enkel garasje og bod for oppbevaring.

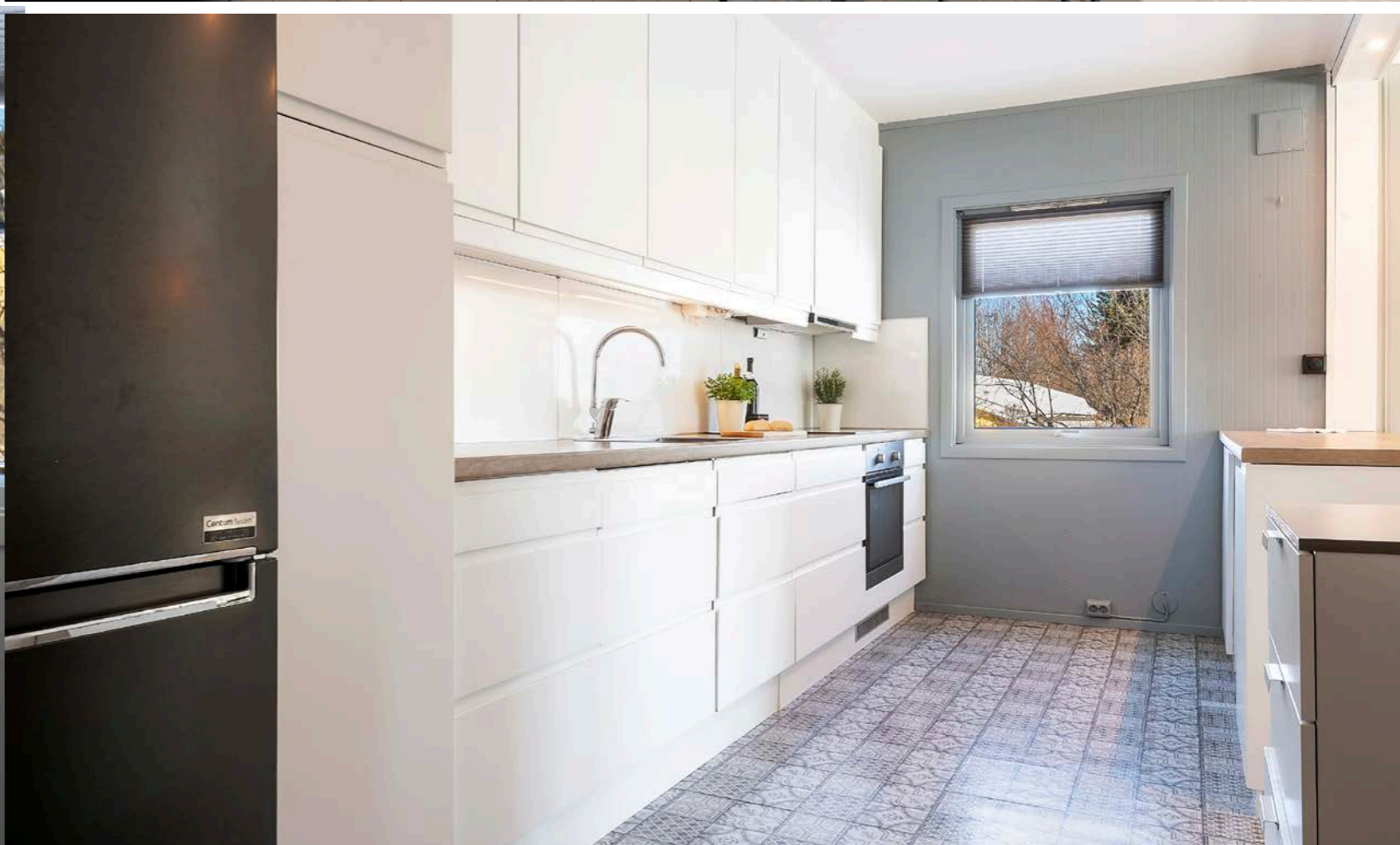
Tomt med plen og beplantning.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	30
Om eiendommen	36
Tilstandsrapport	57
Energiattest	95
Egenerklæring	96
Nabolagsprofil	104
Forbrukerinformasjon	111
Budskjema	112

Smakfullt kjøkken
- et hyggelig sted å tilberede
måltider.



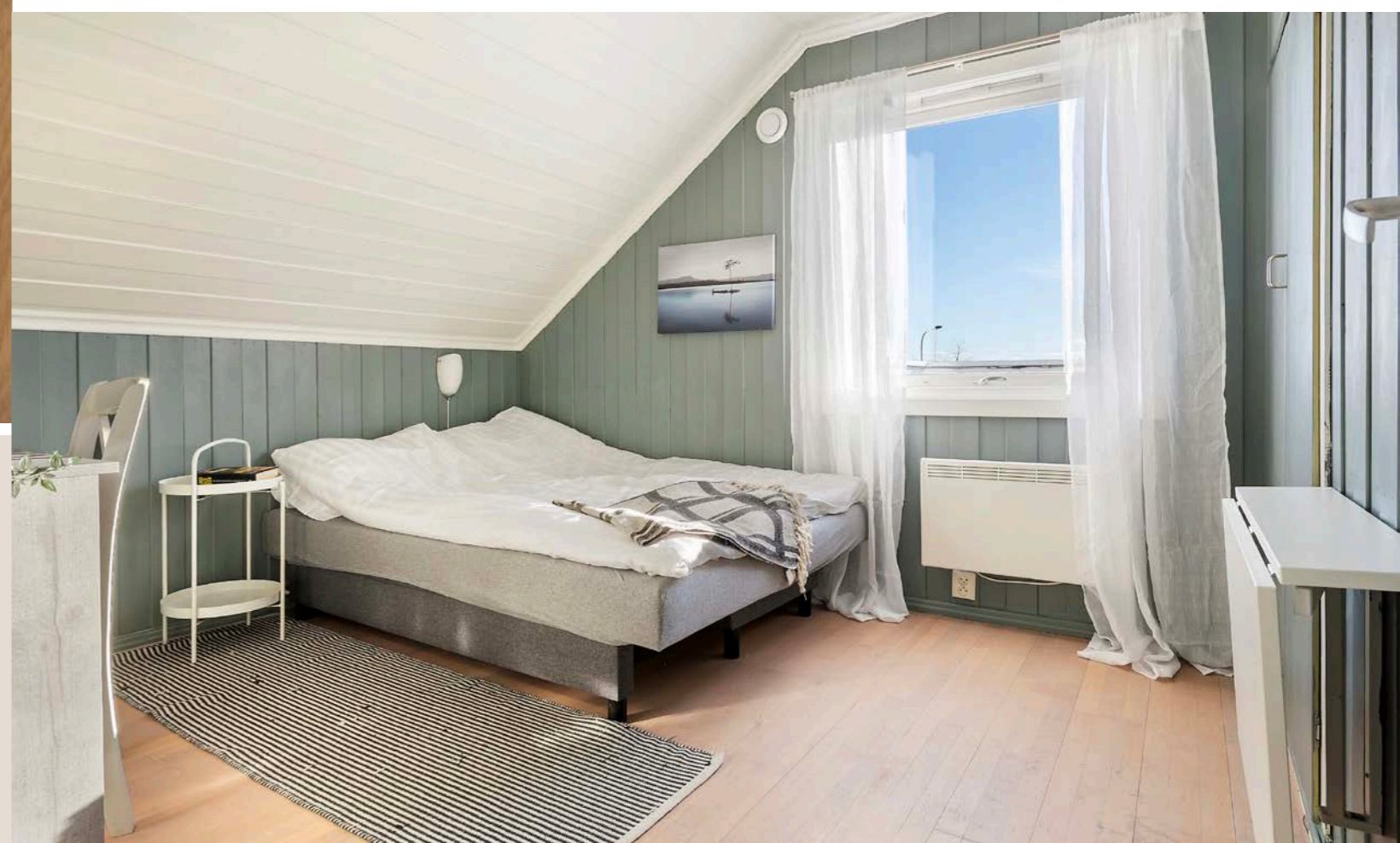


Fin spiseplass vedkjøkkenet.
Stemningsfull vedovn varmer
godt på kjølige dager.





Lyst og nøytralt fargevalg i stuen.



3 soverom med skråhimling i 2. etasje.



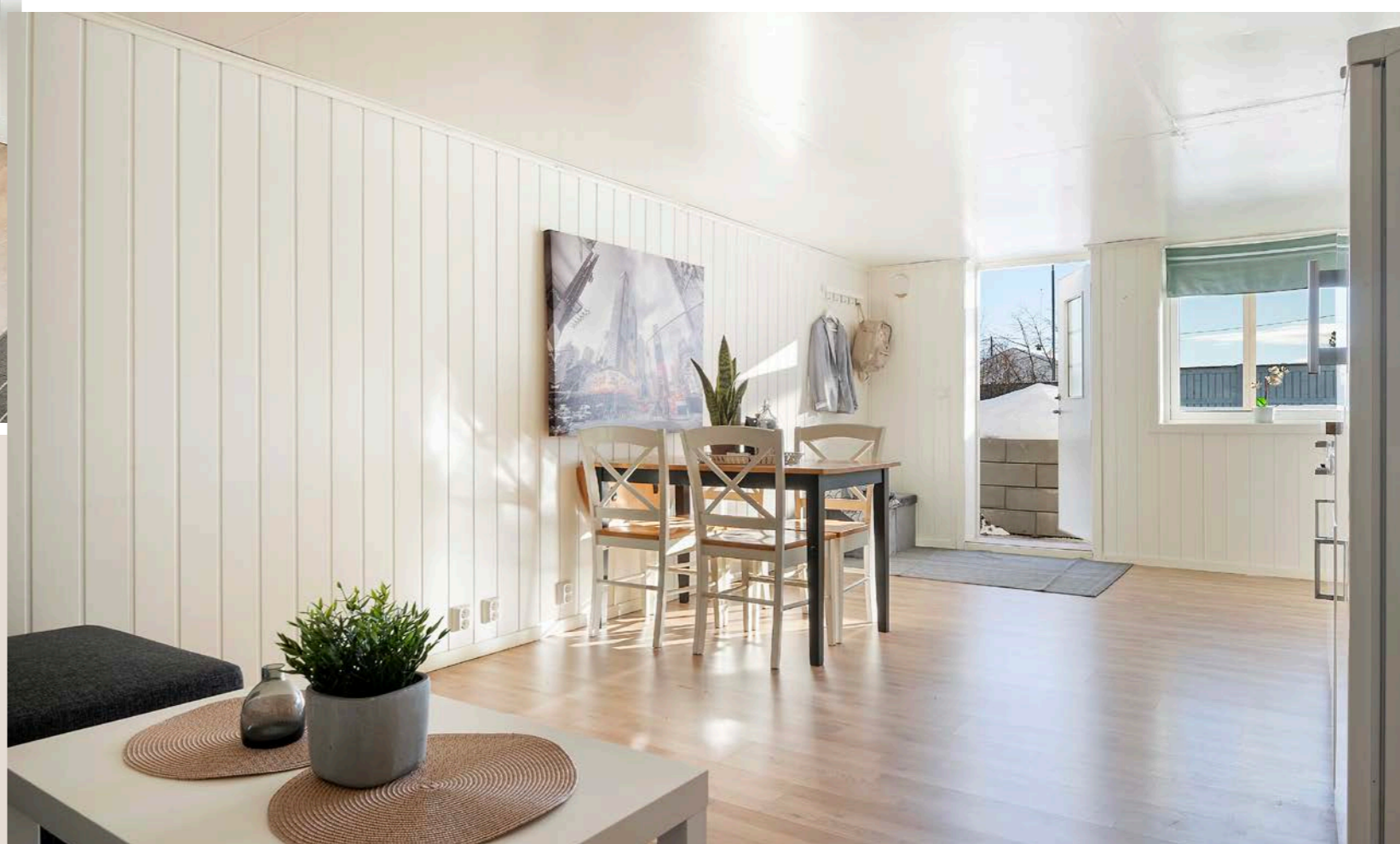
Innbydende bad i 2. etasje.
Separat toalettrom i 1. etasje.



Velkommen inn!

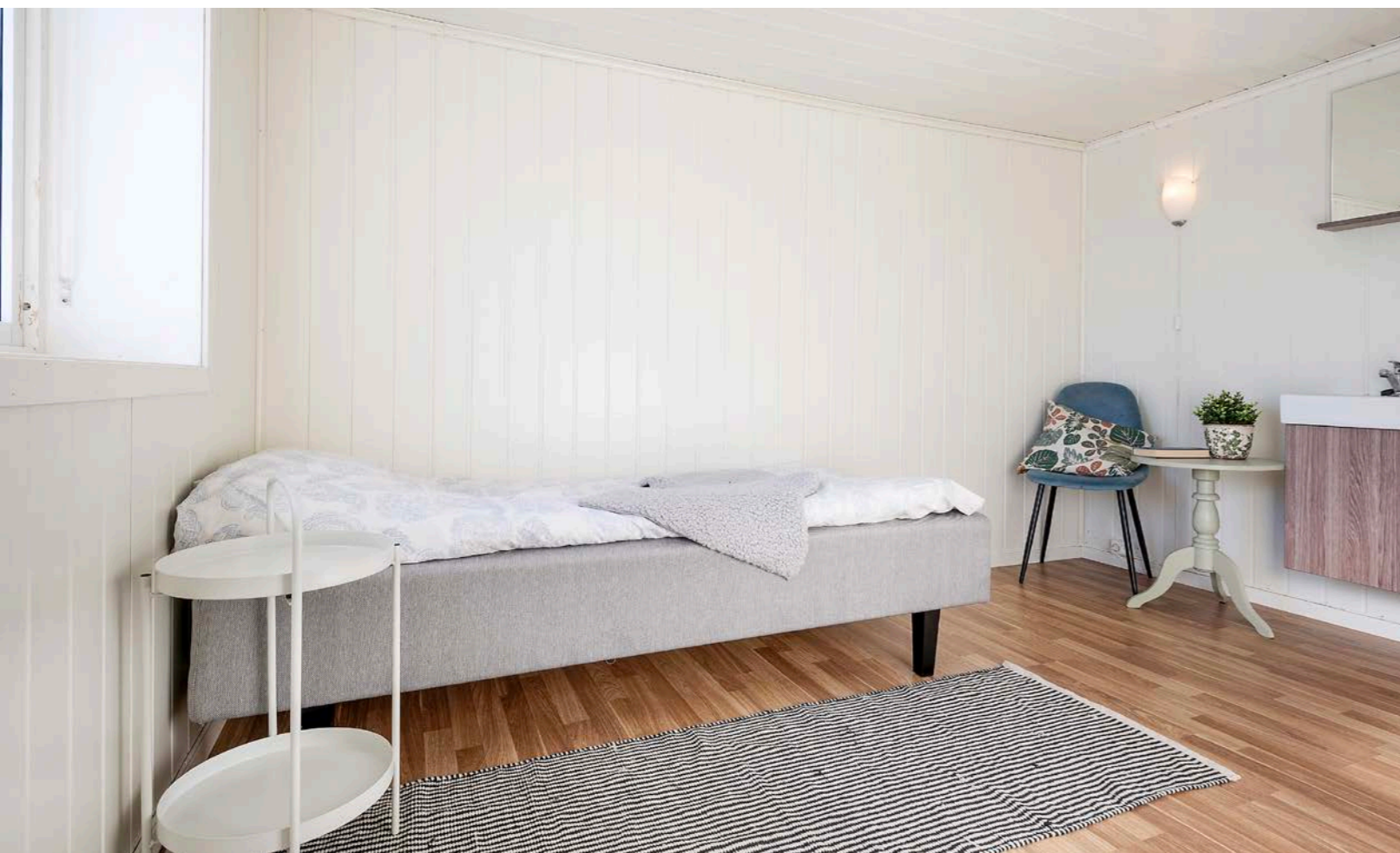


Kjøkken/ stue i underetasjen.
God romfølelse.





2 soverom i underetasjen.
Bad med dusjkabinett.





Hyggelig Mjøsutsikt fra veranda i 2. etasje.



Praktisk overbygget uteplass utenfor stue.



Enkel garasje på eiendommen.



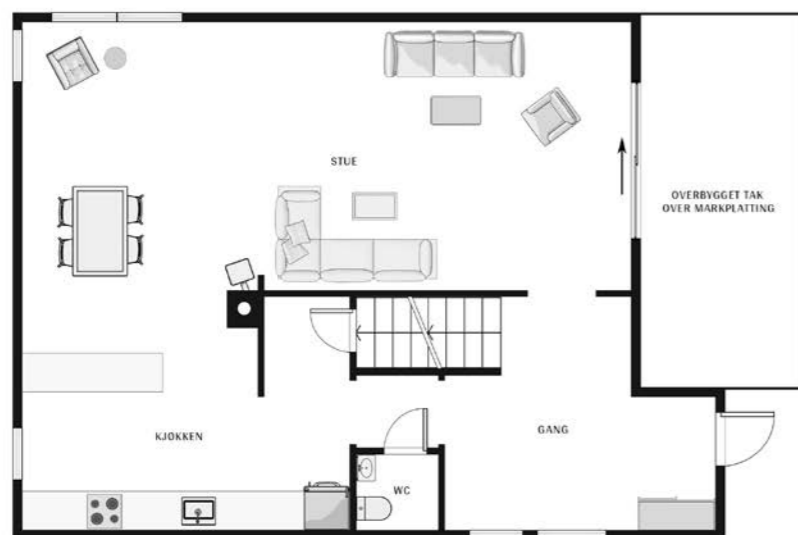
I hovedsak boligbebyggelse i området rundt.



Naboeiendom til "Tårnvillaen", som ble oppført av Alf Mjøen.

Plantegning

1. etasje



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



2. etasje



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



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

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

Plantegning

U. etasje




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



Notater

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



**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 173 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 207 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 57 m²

Stue/ kjøkken, 2 soverom, bad og hall m/trapp.

1. etasje

BRA-i: 70 m²

jøkken, stue, toalettrom, gang og vindfang.

2. etasje

BRA-i: 46 m²

3 soverom, bad og bod.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m²

arasjeplass.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 244 cm.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 202 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

894 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er slakt skrånende og opparbeidet med plen og beplantning.

Gruset/belegningsstein på gårdsplass.

Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

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

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

Eiendommen ble etablert 31.07.1958.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et etablert boligområde på Tongjordet, og med noe utsikt mot Mjøsa.

Naboeiendom til "Tårnvillaen", som ble oppført av Alf Mjøen.

Det er gangavstand til NTNU, Fagskolen og Gjøvikregionen International School, samt Campus Arena og det gode studiemiljøet på Kallerud. Det er

få minutters gange til skystasjonen med buss- og togforbindelser.

Kort veg til Kirkeby hvor man finner tilbud av dagligvare, diverse forretninger, apotek, kafe og bensinstasjon.

Avstand til Gjøvik sentrum er ca. 2 km.

I Gjøvik finner man togstasjon, gode shoppingmuligheter i gågate og på kjøpesenteret CC, rolige kaféer og smakfulle restauranter, vinmonopol, apotek, postkontor, bank, blomster og frisør.

Her er det bra med uteliv i helgene, samt konserttilbud og arrangementer av forskjellige slag. Ønsker man en roligere ettermiddag med familien kan man ta en tur på kino eller bowling.

For den aktivitetslystne finnes utallige friluftsmuligheter, her kan nevnes Fastland friluftsbad, Hovde ski og alpinanlegg med heis, tennisbaner, Gjøvik Olympiske Fjellhall med Røverdalen svømmeanlegg, Gjøvik stadion med ballbaner og Gjøvik klatrepark. Det er også kort vei til Vind Idrettspark med Gobb-hallen.

Det er kort vei til flotte skiløyper vinterstid både på Vind og Eiktunet.

Sommerstid er det fint å kose seg i en av Gjøviks parker eller ta seg en rusletur langs Mjøspromenaden. Det tar kun ti minutter å gå til Skibladner-brygga med båthavn.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er i hovedsak boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Ole Anders Sørum Brænden

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fra ca. 1959.

Normal standard og planløsning.

Grunnmur i sparesteinsbetong. Yttervegg i trekonstruksjon.

Liggende utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord.

Taktekking med metallplater.

Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre.

Etasjeskiller med trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1982/1987/1999.

Vinduer har varierende alder og utførelse.

Trevinduer med 2-lags isolerglass i 2. etasje. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2014.

Trevinduer med 3-lags isolerglass i kjeller. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2016.

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2018, og ytterdør i treverk til kjeller med 2-lags isolerglass fra 2016.

Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass fra

1984.

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1998 på loftetasje.

Altan mot sør med adkomst fra soverom på ca. 13 m².

Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Rekkverkhøyde på ca. 100 cm.

Belegningsstein ved inngang og under tak ved inngangsparti, målt til 45 m².

Deler er takoverbygd.

Bygget enkel innredning med "utekjøkken" under tak ved inngangsparti.

Innvendige utforede vegger på store deler av grunnmur.

Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens.

Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Det er byggegrunn av løsmasser.

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.

Utvendig er grunnmuren pusset på nytt i 2016 ifm. drenering.

Grunnmuren er ikke isolert fra utsiden.

Slakt skrånende tomt.

Garasje: Støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende

utvendig trekledning.

Skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Undertak av duk. Taktekking med metallplater. Taktekking i betongtakstein.

Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Leddport av metall med garasjeportåpner (ikke tilkoblet strøm).

Dobbel treport til Mc garasje. Innlagt strøm.

Bygget har enkel standard.

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid.

Det er på befaringsstidspunktet flere uferdigheter på bygningen.

Kostnader ifm. uferdigheter må påregnes.

Iht. tilstandsrapport datert 10.01.2025 av Ole Anders Brænden.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapp.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 2: Renovasjon av bad 2. etg. Rørarbeid bad kjeller. Utført av faglært. Gjøvik varme og sanitær.

Pkt. 2.1: Totalrenovasjon bad 2. etg. Bad kjeller.

Pkt. 5: Det var fukt i kjeller da selger kjøpte boligen i 2014. Ny drenering høsten 2014. Vegger og gulv i kjeller ble fjernet, sto åpent til 2016.

Pkt. 6: I følge takst da selger kjøpte huset i 2014 hadde det tidligere vært en vannlekkasje ved pipe, denne var utbedret.

Pkt. 8: Noe skjevhet i gulv 1. etg.

Pkt. 9: Merker etter den tidligere vanninntrengningen rundt pipe, dette var der da selger kjøpte huset i 2014 iht tidligere takst.

Pkt. 11: Jostad: innmat sikringssskap, bad 2. etg. Mjøs Elektro: nytt el-anlegg kjeller, målerskap, kurser, kjøkken 1. etg. Utført av faglært. Jostad Elektriske, Mjøs Elektro,GS elektro.

Pkt. 12: Oljetank fjernet og kontrollert av Gjøvik kommune.

Pkt. 16: Takplater, renner og nedløp skiftet 2019. Kledning 2019. Terrasse 2020. Takoverbygg uteplass 2021. Påbygg garasje 2024. Utført av av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Pkt. 17: Kjeller med egen inngang, kjøkken/stue, bad og to soverom med adgang til 1. etg.

Pkt. 17.1: Kjeller godkjent bruksendret av Gjøvik kommune 2020.

Pkt. 18: Kjeller.

Pkt. 18.1: Godkjent bruksendret av Gjøvik kommune 2020.

Pkt. 23: Tilstandsrapport Takstcon januar 2025.

Innhold

Bolig over 2 etasjer med kjeller, som inneholder:

2. etasje:

3 soverom, bad og bod.

Altan mot sør utenfor et soverom i loftetasje.

1. etasje:

Kjøkken, stue, toalettrom, gang og vindfang.

Overbygget uteplass med utgang fra stue.

Underetasje:

Stue/ kjøkken, 2 soverom, bad og hall m/trapp.

Garasje med 1 biloppstillingsplass.

Standard

Velkommen til denne innbydende eneboligen med utleiemulighet i underetasjen!

Boligen har en attraktiv beliggenhet og med utsikt mot Mjøsa.

Her bor du i sentrumsnære omgivelser, du har kort vei til dagligvarehandel på Kirkeby, gangavstand til NTNU og studiemiljøet på Kallerud, samt kun ca. 2 km til Gjøvik sentrum med alle dets fasiliteter.

Boligen har en lys og nøytral fargepalett som gjør den enkel å møblere og tilpasse etter egen stil.

Hoveddelen av boligen har et innbydende kjøkken med rikelig skap- og benkeplass, samt en naturlig plass for spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue gir en luftig romfølelse, og stuen har god plass til sofagruppe.

Store vindusflater slipper inn mye dagslys, og fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig uteplass med takoverbygg.

I boligens andre etasje finner man tre soverom med skråhimling, som gir en koselig atmosfære.

Det innbydende badet har både dusj og badekar, samt opplegg for vaskemaskin.

En praktisk skyvedørgarderobe i gangen ved inngangspartiet gir gode oppbevaringsmuligheter.

Underetasjen gir en ypperlig utleiemulighet.

Her finner du kjøkken og stue i åpen løsning, to soverom og et eget bad.

Eiendommen har en enkel garasje med en tilbygget del for ekstra oppbevaring.

Tomten er slakt skrånende og pent opparbeidet med plen og beplantning, samt gruset/belegningsstein på gårdsplassen for parkering.

Dette er en bolig som kombinerer gode bokvaliteter

med en attraktiv beliggenhet og en smart utleiemulighet. Velkommen til visning!

KJØKKEN:

1. ETASJE:

EPOK Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.

Laminatplater og belysning over benkeplate.

Integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.

Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys.

Kjøkkeninnredning ny i 2017, åpen løsning mot stue er fra 2024.

Komfyrvakt er montert. Kjøkkenventilator montert over koketopp.

KJELLER:

Kjøkkenventilator er montert over komfyr med avtrekk ut.

Hybelkjøkken (IKEA). Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.

Plass til frittstående komfyr, kombiskap kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt.

Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

BAD/ VASKEROM:

BAD 2.ETASJE:

Våtrommet er oppgradert i 2021. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling.

Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnise. Veggmontert wc.

Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Det er fremvist kvittering og sjekklister for utførte arbeider.

Det er fremvist bilder for utførte arbeider.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

BAD KJELLER:

Belegg på gulvet. Murvegger. Panel i himling.

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett.

Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom.

Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

TOALETTROM 1. ETASJE:

Laminatgulv, tapet på vegger og malte glatte flater i himling.

Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Gulvmontert

toalett ble skiftet i 2016.

Eier opplyser om en vannlekkasje på toalettrom i 2016, hvor dette er rettet i regi av forsikringsselskap.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:

Himlinger: Panel. Malte glatte flater.

Vegger: Panel. Tapet.

Gulv: Heltregulv. Gulvbelegg. Laminat i entré.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv i kjeller.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Lette/glatte innerdører i varierende alder. Enkelte dører er skiftet ifm. oppussing.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

Innvendig hovedstoppekran er plassert på kjøkken/ stue kjeller.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2016 er plassert i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer. Skjult/ åpent ledningsnett.

Sikringsskapet er plassert i gang loftetasje, og på bad kjeller.

Nytt målerskap utvendig 2016.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis

hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke i salget:

Frittstående kjøleskap.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Standard:

Normal standard på bygget ut ifra alder/ konstruksjon.

Vedlikehold:

Bygget er vedlikeholdt, men ekstra kostnader til vedlikehold må påregnes.

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

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

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

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

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering,

tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

2014 Vedlikehold Drenering 2014 utført av Per Holthe, gravefirma. Fjernet parafintank samtidig, utført av Per Holthe. Registrert og godkjent av Gjøvik kommune 08.09.2014.

2014 Modernisering Ny vedovn.

2016 Modernisering Nytt el. opplegg kjeller. Nytt utvendig inntaksskap. Nye inntaksikringer. Utført av firma. (Mjøs Elektro)

2016 Modernisering Rørarbeid bad og kjøkken kjeller. Våtromsbelegg bad kjeller. Nytt toalett 1. etasje. Utført av firma.

2016 Modernisering Nye vinduer og utgangsdør kjeller.

2016 Modernisering Pusset utvendig mur.

2016 Modernisering Kutte åpning til dør i mur kjeller. Utført av firma.

2017 Modernisering Ny varmtvannsbereder. Nytt kjøkken (Epoq). Nytt el. opplegg kjøkken. Utført av firma.

2019 Modernisering Panel utvendig. Takplater, renner og nedløp. Ny utgangsdør. Belegningsstein uteplass.

2019 Modernisering Varmepumpe. Utført av firma.

2020 Modernisering Terrasse 2. etg. Varmefolie og gulv gang. Nytt gulv gang 2. etg.

2021 Modernisering Nytt sikringskap. Utført av firma.

2021 Modernisering Nytt bad 2. etg. + bytte ut soilrør. Utført av firma.

2021 Modernisering Panel garasje.

2021 Modernisering Overbygd tak uteplass.

2021 Modernisering Nytt gulv og vegger soverom 2. etg.

2024 Modernisering Belegningsstein garasje. Påbygg garasje.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.

For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimater for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er uegnet materiale i våtsone. Det er ikke etablert noen form for tettesjikt på vegger i våtsone, forholdes gis med denne bakgrunn tilstandsgrad 3 med bakgrunn i standardens vurderingskriterier. NS 3600.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Materialet er beskyttet mot fuktpåkjenning siden det dusjes i kabinett. Plasseringen i våtsone kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendig kledning er ikke luftet. Det er observert

glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

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

Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i veggkonstruksjonen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av veggkonstruksjon ivaretas.

Det kan oppstå problemer med at skadedyr etablerer seg i vegg/tak/ gulv konstruksjonen. Skadedyr kan forårsake skade på bygningsmaterialer og kan føre til kostbart reparasjonsarbeid

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens

og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer - pipe. Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier på befaringdagen. Misfarging og muggsoppdannelse på undertaksbord grunnet tidligere fuktgjennomtrengning. Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting. Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

Muggsoppdannelse i undertak kan forårsake unormal lukt på loft, slik lukt er ikke registrert ved befaringdagen. Følg med på eventuell videre utvikling gjennom de ulike årstidene.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelte tettelister var harde/slitt.

Det er manglende vannbrett over og under vindu. Glipper mellom belistningsbord og vinduer gir økt risiko for fukt-/vanninntrenging i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes.

Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

Tiltak anbefales for omramming rundt alle vinduer som ikke har vannbrett og beslag. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Fuktskade i veggkonstruksjon kan være en konsekvens av manglende tetting over og under vindu.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdør/heve-skyvedør: Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Dørene tilfredsstiller funksjonskrav, men forventet brukstid er nært forestående/oppnådd.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller

punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Knirk er registrert på kjøkkengulv 1. etasje.

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Forventet brukstid er oppnådd på pipe. Mursteinskrage (utkraging) ved gjennomføring i etasjeskille er tildekket av himling.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Mursteinskrage gjennom etasjeskille må synliggjøres/avdekkes.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte forhøyede verdier i bunnsvill på utforede vegger i hall/gang i kjeller. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Om registrerte merknader skyldes defekt drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv eller innvendig kondens er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon av disse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Årsaken til fuktpåkjenning må kartlegges. Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Det anbefales å utrede omfanget av fuktpåkjenning. Se punkt, "Tomteforhold>drenering".

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på

byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje. Slitasje på vrider og låsekasser.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
• Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrensnes av en oppkant med vannrett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fallforhold rundt sluket.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vannrett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sluk har redusert mulighet for inspeksjon/rengjøring.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak, regelmessig rengjøring av sluk må påregnes.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det anbefales å gjøre tiltak for å etablere løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut anbefales montert.

Konsekvens/tiltak:

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet har ikke mekanisk avtrekk iht. punkt i NS 3600. Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft under dør sammen med mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vannledninger fungerer i dag, men utifra forventet

brukstid kan skader plutselig oppstå.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Forventet brukstid er oppnådd for deler av røranlegg som ikke er skiftet ifm. rehabilitering av bad. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det er ikke behov for straksstiltak siden avløp fungerer i dag, men ut ifra alder kan utskiftninger påregnes.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Takstmann er ikke el. fagmann og har derfor ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

El-anlegget kan ha feil og mangler som takstmann ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Et strømanlegg som ikke tilfredsstiller forskriftene kan medføre alvorlige konsekvenser. For det første øker risikoen for elektriske branner, som kan føre til betydelige materielle skader og fare for liv og helse. I tillegg kan manglende overholdelse av forskriftene føre til juridiske konsekvenser, inkludert bøter og pålegg om utbedringer. Det er derfor avgjørende å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten

og funksjonaliteten til strømanlegget.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg synlig på bad, dette indikerer fuktvandring i vegger/evt tidligere fuktvandringer. Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann. Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen. Dette for å forhindre økt fuktbelastning

på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og har oppnådd forventet brukstid. Disse kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming.

Det er derfor påregnelig med skader på eldre avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt, men utbedringer eller utskifting av anlegget må påregnes.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedringer og utskiftinger må påregnes.

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

Tomteforhold > Septiktank:

Vurdering av avvik:

• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

Konsekvens/tiltak:

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er sannsynlig ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget er opplyst å fungere i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsanlegg.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak:

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak:

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Parkering

Garasje med 1 biloppstillingsplass.

Forsikringsselskap

Tryg

Radonmåling

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

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

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm - varmpumpe luft/luft.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn i stue.

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

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er

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

Piper og ildsteder:

Siste dato for tilsyn: 22.09.2020. Utført.

Siste dato for feiing: 13.10.2022. Utført.

Registrerte anmerkninger:

Slukkeutstyr: 10 års service eller anskaffe nytt.

Info strømforbruk

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

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

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 250 000

Kommunale avgifter

Kr 22 000

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023:

Vann og avløp 10742,-

Renovasjon 4140,-

Feiegebyr 650,-

Eiendomsskatt 6028,-

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

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

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

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

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

Eiendomsskatt

Kr 6 028

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst 1507200,-.

Formuesverdi primær

Kr 951 587

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 806 349

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt

- strøm

- tv/ internett

- forsikring

- generelle vedlikeholdskostnader

- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 202 i Gjøvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3407/62/202:

31.07.1958 - Dokumentnr: 2803 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3407 Gnr:62 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 161899 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0502 Gnr:62 Bnr:202

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse til megler. Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

- Bygningsnr. 155627476 - Enebolig

- Bygningsnr. 155627476-1 - Ombygging

- Bygningsnr. 155627484 - Garasjeuthus

anneks til bolig

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

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjelleretasjen:

* 62/202 - Sigurd Solheims veg 6, 2815 Gjøvik -

Vedtak om ferdigattest - Bruksendring av

kjelleretasje, datert 18.06.2020.

* 62/202 - Sigurd Solheims veg 6, 2815 Gjøvik -

Vedtak om tillatelse til bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel, datert 02.06.2020.

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

Det foreligger:

* Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt (frittliggende bygning/ garasje), datert 2024.

* Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt (tilbygg garasje), datert 2024.

* Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt (rive bod), datert 2024.

* Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt (takoverbygg), datert 2021.

* Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt (veranda), datert 2021.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks-

eller fasadeendringer foreligger ikke.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen for 1. etasje og underetasje. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger for 2. etasje. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/ bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg.

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Kommentar fra kommunen:

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver.

Utvendige avløpsrør er av plast, og evt støpejern/ soil. Ukjent alder på utvendig avløpsledning. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med varmekabel. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eldre septiktank i betong.

Regulerings og arealplaner

Gjeldende arealplan med bestemmelser: Kommuneplanens arealdel (KP) 3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med vedtaksdato 29.10.2020. Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:

Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Boligbebyggelse

Bestemmelsesområde

Støysone: gul og rød sone iht T-1442

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

Se merknadsfelt om reguleringsplan

Reguleringsplan (RP):

3407 05020054 - Vestre Totenveg (Lunds gt. -

Alfarvegen) vedtatt 24.4.1970. Formål: BvII

Boligformål, villabebyggelse

3407 05020252 - Fv. Grobøl - Hammerstadsgate

Gjøvik kommune, støyskjermingstiltak vedtatt 26.9.2002. Formål: Bolig/ Annet trafikkareal/ Støyskjerm

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

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse.

Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad fra kommunen:

Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:

a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.

b) Reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran kommuneplanens arealdel for dette temaet.

c) Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.

d) Utnyttelsesgrad i prosent bebygd areal (%-BYA) i reguleringsplanene gjelder foran utnyttelsesgraden i § 9-3.1 og 2 i de tilfellene utnyttelsesgraden er høyere i reguleringsplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger
131 250 (Dokumentavgift)
240 (Pantebrev kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

132 490 (Omkostninger totalt)
148 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
151 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 382 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 398 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 401 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 132 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, kommunal info, foto, markedsføring,

salgsoppgaver og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 40.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

20.02.2025

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Sigurd Solheims veg 6, 2815 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 62, bnr. 202

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 10.01.2025

Rapportdato: 18.02.2025

Oppdragsnr.: 21008-1541

Referansenummer: KR1529

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Anders Brænden

Vår ref:



TAKSTCON



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstcon AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takst & Byggrådgivning AS - 929671996

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130



Sigurd Solheims veg 6, 2815 GJØVIK
Gnr 62 - Bnr 202
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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, annekst, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21008-1541

Befaringsdato: 10.01.2025

Side: 3 av 38

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Grunnmur i sparesteinsbetong. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertakbord. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Etasjeskiller med trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller.

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 173 m² over 2 etasjer med kjeller.
Altan mot sør utenfor soverom loftetasje.
Garasje med 1 biloppstillingsplass.

STANDARD:

Boligen er fra 1959.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm - varmepumpe luft/luft. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 894,1 m² som er slakt skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset/belegningsstein på gårds plass. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1982/1987/1999.
Vinduer har varierende alder og utførelse.
Trevinduer med 2-lags isolerglass i 2. etasje. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2014.
Trevinduer med 3-lags isolerglass i kjeller. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2016.

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2018, og ytterdør i treverk til kjeller med 2-lags isolerglass fra 2016.
Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1984.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1998 på loftetasje.

Altan mot sør med adkomst fra soverom på ca. 13 m². Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 100 cm.

Belegningsstein ved inngang og under tak ved inngangsparti, målt til 45 m². Deler er takoverbygd.
Bygget enkel innredning med "utekjøkken" under tak ved inngangsparti.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Gulvbelegg. Laminat i entré.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv i kjeller.

RADON:

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

PIPE/ILDSTED:

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn i stue.

ROM UNDER TERRENG:

Innvendige utforede vegger på store deler av grunnmur. Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

ANDRE INNVENDIGE FORHOLD:

Trapper av treverk mellom etasjene.

Lette/glatte innerdører i varierende alder. Enkelte dører er skiftet ifm. oppussing.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i enkelte gulv. Luft til luft varmepumpe. Ildsted i stue 1. etasje.
Selgers opplysning: Varme i gulv på badene, vindfang, stue/kjøkken kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD 2. ETASJE:

Våtrommet er oppgradert i 2021. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisse. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Det er fremvist kvittering og sjekklister for utførte arbeider. Det er fremvist bilder for utførte arbeider.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

BAD KJELLER:

Belegg på gulvet. Murvegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens

Beskrivelse av eiendommen

gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

KJØKKEN [Gå til side](#)

1. ETASJE:
EPOK Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integriert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys. Kjøkkeninnredning ny i 2017, åpen løsning mot stue er fra 2024. Komfyrvakt er montert. Kjøkkenventilator montert over koketopp.

KJELLER:
Kjøkkenventilator er montert over komfyr med avtrekk ut. Hybelkjøkken (IKEA). Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, kombiskap kjøl/frys og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

SPECIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje med laminatgulv, tapet på vegger og malte glatte flater i himling. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Gulvmontert toalett ble skiftet i 2016. Eier opplyser om en vannlekkasje på toalettrom i 2016, hvor dette er rettet i regi av forsikringsselskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannrør av varierende alder. Synlige vannrør i: Plast, rør -i-rør og kobber/metall. Besiktiget i rørskap på bad loftetasje. Innvendig hovedstoppekran er plassert på kjøkken/stue kjeller.

Synlige avløpsrør i: Soil/støpejern og plast. Avløpsrør er skiftet til bad på loftetasje, og til kjøkken, samt bad kjeller.

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

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2016 er plassert i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang loftetasje, og på bad kjeller. Nytt målerskap utvendig 2016.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

BYGGEGRUNN OG FUNDAMENTER:
Det er byggegrunn av løsmasser.
Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.
Selgers opplysning: Ny drenering rundt boligen ble utført i 2014 av

firma. Faktura er fremvist.
Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset. Utvendig er grunnmuren pusset på nytt i 2016 ifm. drenering. Grunnmuren er ikke isolert fra utsiden.
Slakt skrånende tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast, og evt støpejern/soil. Ukjent alder på utvendig avløpsledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med varmekabel.

Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eldre septiktank i betong.

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 000 000

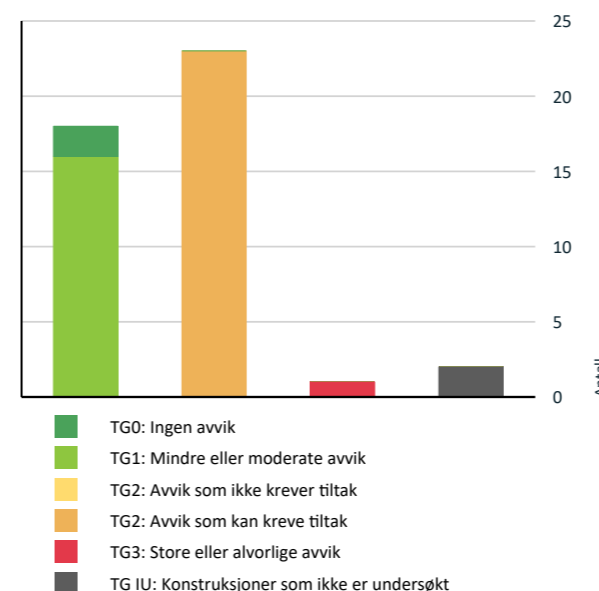
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Garasje
• Det foreligger ikke tegninger

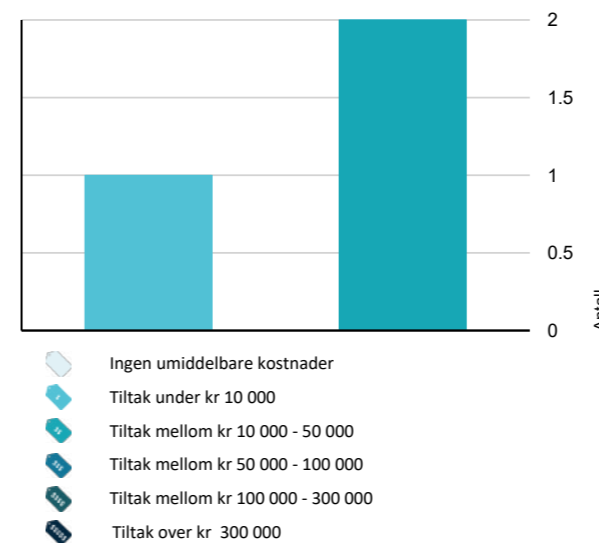
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

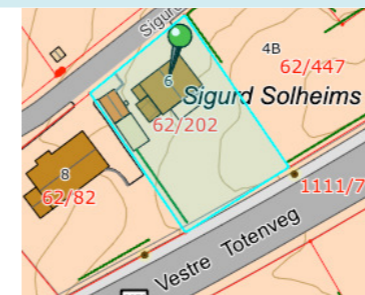
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! [Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#) [Gå til side](#)
- ! [Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter](#) [Gå til side](#)
- ! [Tomteforhold > Terrengforhold](#) [Gå til side](#)
- ! [Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger](#) [Gå til side](#)
- ! [Tomteforhold > Septiktank](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1959

Kommentar

Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men ekstra kostnader til vedlikehold må påregnes. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

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

Ved renovering av bygninger der bygningskroppen blir oppgradert kan det være mulig å få stønad av ENOVA til oppgraderinger. Se <https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/oppgradering-av-bygningskroppen/> for ytterligere informasjon.

Mange boliger i dag bruker unødvendig mye energi, noe som fører til høye strømreregninger og et dårlig innelime. Gamle vinduer, dårlig isolasjon, og ineffektive varmesystemer kan gjøre at mye av varmen går til spille. Dette betyr at du betaler for mer energi enn det du faktisk trenger – samtidig som du bidrar til unødvendige klimagassutslipp.

Med en profesjonell energivurdering og skreddersydd tiltaksplan kan du identifisere hvor boligen din lekker energi, og få råd om de mest kostnadseffektive løsningene. Det handler om å investere smart – slik at du får mest mulig tilbake for hver krone du bruker.

Vi i Takstcon er alle godkjente energirådgivere hos ENOVA som kan hjelpe deg med prosessen for en eventuell stønad.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde): eier

2014	Vedlikehold	Drenering 2014 utført av Per Holthe, gravefirma. Fjernet parafintank samtidig, utført av Per Holthe. Registrert og godkjent av Gjøvik kommune 08.09.2014.
2014	Modernisering	Ny vedovn.
2016	Modernisering	Nytt el. opplegg kjeller. Nytt utvendig inntaksskap. Nye inntaksringer. Utført av firma. (Mjøs Elektro)
2016	Modernisering	Rørarbeid bad og kjøkken kjeller. Våtromsbelegg bad kjeller. Nytt toalett 1. etasje. Utført av firma.
2016	Modernisering	Nye vinduer og utgangsdør kjeller.
2016	Modernisering	Pusset utvendig mur.
2016	Modernisering	Kutte åpning til dør i mur kjeller. Utført av firma.
2017	Modernisering	Ny varmtvannsbereider. Nytt kjøkken (Epoq). Nytt el. opplegg kjøkken. Utført av firma.
2019	Modernisering	Panel utvendig. Takplater, renner og nedløp. Ny utgangsdør. Belegningsstein uteplass.
2019	Modernisering	Varmepumpe. Utført av firma.
2020	Modernisering	Terrasse 2. etg. Varmefolie og gulv gang. Nytt gulv gang 2. etg.
2021	Modernisering	Nytt sikringskap. Utført av firma.
2021	Modernisering	Nytt bad 2. etg. + bytte ut soilrør. Utført av firma.
2021	Modernisering	Panel garasje.
2021	Modernisering	Overbygg tak uteplass.
2021	Modernisering	Nytt gulv og vegger soverom 2. etg.
2024	Modernisering	Belegningsstein garasje. Påbygg garasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater. Takplater ble skiftet i 2019, opplyst av eier. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å gjennomføre undersøkelsen på tak. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen. Taktekking var dekket med snø på befaringdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.



Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Renner og nedløpsrør ble skiftet i 2019 sammen med takplater. Bygningsdelene var i hovedsak dekket med snø på befaringdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning. Utvendig kledning er oppgradert i 2019, opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig kledning er ikke luftet. Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i veggkonstruksjonen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av veggkonstruksjon ivaretas. Det kan oppstå problemer med at skadedyr etablerer seg i vegg/tak/ gulv konstruksjonen. Skadedyr kan forårsake skade på bygningsmaterialer og kan føre til kostbart reparasjonsarbeid



Manglende bordkledning mot gessims gir åpninger i boligens fasadeliv.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufterventiler i gavl. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer - pipe. Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier på befaringdagen. Misfarging og muggsoppdannelse på undertaksbord grunnet tidligere fuktgjennomtrengning. Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting. Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

Muggsoppdannelse i undertak kan forårsake unormal lukt på loft, slik lukt er ikke registrert ved befaringdagen. Følg med på eventuell videre utvikling gjennom de ulike årstidene.



Større åpninger i gessimsbord gjør det mulig for skadedyr å ta seg inn i konstruksjonen.



Muggsopp registrert stedvis på undertak, symptomer på fuktgjennomtrengning.



Det er registrert forhøyede verdier i undertak ved stikktakninger. Undersøkelser som er gjort er utført som stikktakning på tilfeldig valgte steder og sier kun noe om forholdene på stedet hvor undersøkelsene er gjort.



Ventilasjonsrør/lufterør har er isolert ufagmessig. Det anbefales å isoleres rør/kanaler med en type isolasjonsstrømpe for å minske risikoen for kondens/fuktskader rundt rør.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1982/1987/1999. Vinduer har varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelte tettelister var harde/slitt.

Det er manglende vannbrett over og under vindu. Glipper mellom belistningsbord og vinduer gir økt risiko for fukt-/vanninntrenging i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

Tiltak anbefales for omramming rundt alle vinduer som ikke har vannbrett og beslag. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Fuktskade i veggkonstruksjon kan være en konsekvens av manglende tetting over og under vindu.

Tilstandsrapport



Glipper mellom utforing og vindusramme.

TG 1 Vinduer etter 2000

Trevinduer med 2-lags isolerglass i 2. etasje. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2014. Trevinduer med 3-lags isolerglass i kjeller. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2016.

TG 2 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2018, og ytterdør i treverk til kjeller med 2-lags isolerglass fra 2016. Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1984. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1998 på loftetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdør/heve-skyvedør: Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Dørene tilfredsstillers funksjonskrav, men forventet brukstid er nært forestående/oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punktering oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.



Manglende beslag under inngangsdør.

Tilstandsrapport

TG 1) Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan mot sør med adkomst fra soverom på ca. 13 m². Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 100 cm.

Belegningsstein ved inngang og under tak ved inngangsparti, målt til 45 m². Deler er takoverbygd. Bygget enkel innredning med "utekjøkken" under tak ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.



INNVENDIG

TG 1) Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Malte glatte flater. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet. Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Gulvbelegg. Laminat i entré.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis overflater tilstandsgrad 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

TG 2) Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue, og ca. 15 mm på kjøkken. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv på loftetasjen på soverom.

Vurdering av avvik:

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

Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Knirk er registrert på kjøkkengulv 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2) Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

TG 2) Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn i stue.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovrer og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

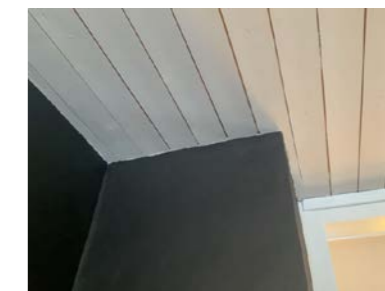
Forventet brukstid er oppnådd på pipe.

Mursteinskrage (utkraging) ved gjennomføring i etasjeskille er tildekket av himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mursteinskrage gjennom etasjeskille må synliggjøres/avdekkes.



Ingen synlig utkraging på pipe gjennom etasjeskille som krav for teglsteinspiper.

TG 2) Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige utforede vegger på store deler av grunnmur.

Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte forhøyede verdier i bunnsvill på utforede vegger i hall/gang i kjeller. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Om registrerte merknader skyldes defekt drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv eller innvendig kondens er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon av disse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Årsaken til fuktpåkjenning må kartlegges. Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Det anbefales å utrede omfanget av fuktpåkjenning. Se punkt, "Tomteforhold>drenering".



TG 2 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

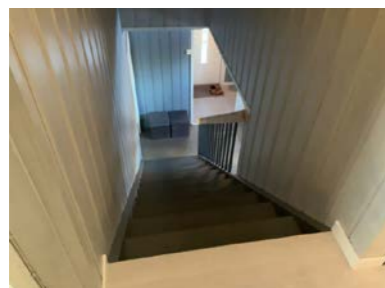
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

Lette/glatte innerdører i varierende alder. Enkelte dører er skiftet ifm. oppussing.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje. Slitasje på vrider og låsekasser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i enkelte gulv. Luft til luft varmepumpe. Ildsted i stue 1. etasje.

Selgers opplysning: Varme i gulv på badene, vindfang, stue/kjøkken kjeller

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.



Varmepumpe fra 2019.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert i 2021. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnise. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Det er fremvist kvittering og sjekklister for utførte arbeider. Det er fremvist bilder for utførte arbeider.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malte glatte flater på vegg. Downlights i himling

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrens av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fallforhold rundt sluket.

Tilstandsrapport



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnische med glassdør. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin. Badekar med dusj.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i vegg fra soverom. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Belegg på gulvet. Murvegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Murvegger, uten membran/tettesjikt. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er uegnet materiale i våtsone. Det er ikke etablert noen form for tettesjikt på vegger i våtsone, forholdes gis med denne bakgrunn tilstandsgrad 3 med bakgrunn i standardens vurderingskriterier. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Materialet er beskyttet mot fuktpåkjenning siden det dusjes i kabinett. Plasseringen i våtsone kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.



Oppkant under 15 mm.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Vinylbelegg er våtrommets tettesjikt på gulvet.

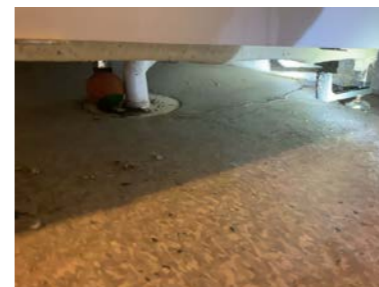
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sluk har redusert mulighet for inspeksjon/rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak, regelmessig rengjøring av sluk må påregnes.

Tilstandsrapport



Skjøt på belegg er ikke sveiset tilfredsstillende ved oppkant.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å gjøre tiltak for å etablere løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende vegger er av mur/betong. Fuktsøk på overflater er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

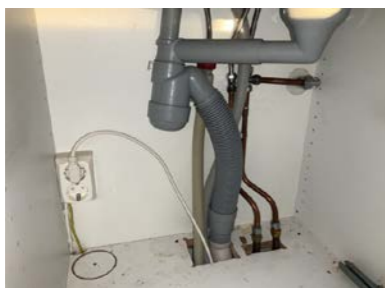
TG 1 Overflater og innredning

EPOK Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys. Kjøkkeninnredning ny i 2017, åpen løsning mot stue er fra 2024. Komfyrvakt er montert.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hybelkjøkken (IKEA). Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, kombiskap kjøl/frys og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Tilstandsrapport



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut anbefales montert.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminatgulv, tapet på vegger og malte glatte flater i himling. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Gulvmontert toalett ble skiftet i 2016. Eier opplyser om en vannlekkasje på toalettrom i 2016, hvor dette er rettet i regi av forsikringselskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ikke mekanisk avtrekk iht. punkt i NS 3600. Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft under dør sammen med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av varierende alder. Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør og kobber/metall. Besiktiget i rørskap på bad loftetasje. Innvendig hovedstoppekran er plassert på kjøkken/stue kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

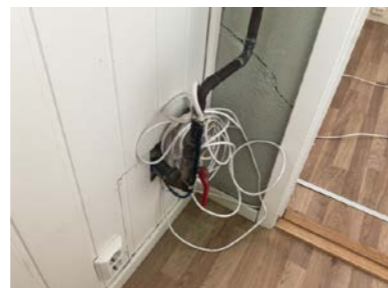
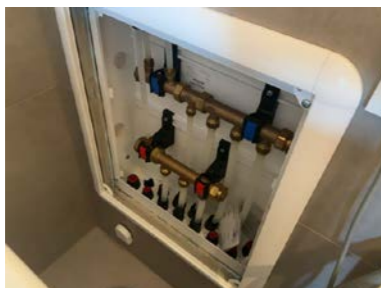
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vannledninger fungerer i dag, men utifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Soil/støpejern og plast. Avløpsrør er skiftet til bad på loftetasje, og til kjøkken, samt bad kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er oppnådd for deler av røranlegg som ikke er skiftet ifm. rehabilitering av bad.

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straksstiltak siden avløp fungerer i dag, men ut ifra alder kan utskiftninger påregnes.



TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2016 er plassert i kjeller.

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang loftetasje, og på bad kjeller. Nytt målerskap utvendig 2016.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alle arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst utført av el-installatør. Ukjent hva som er utført av tidligere eier.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist 2 stk. samsvarserklæringer. Se oversikt over fremviste dokumenter for hva disse gjelder for. Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegg er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å kontrollere øvrige el-installasjoner. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alt arbeid på det elektriske anlegget.
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

10. 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 Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Estimat for kostnad er kun vurdert ut fra at el-kontroll må foretas- kostnad for å rette avvik etter kontroll er ikke vurdert.

Et strømanlegg som ikke tilfredsstillers forskriftene kan medføre alvorlige konsekvenser. For det første øker risikoen for elektriske branner, som kan føre til betydelige materielle skader og fare for liv og helse. I tillegg kan manglende overholdelse av forskriftene føre til juridiske konsekvenser, inkludert bøter og pålegg om utbedringer. Det er derfor avgjørende å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømanlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap loftetasje. Gammelt sikringsskap med nyere automatsikringer. Sikringsskap kjeller.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstillers krav til branntekniske forhold.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke demontert.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.

Selgers opplysning: Ny drenering rundt boligen ble utført i 2014 av firma. Faktura er fremvist. Beskrivelsestekst i faktura: "Graving og drenering".

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset. Utvendig er grunnmuren pusset på nytt i 2016 ifm. drenering. Grunnmuren er ikke isolert fra utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg synlig på bad, dette indikerer fuktvandring i vegger/evt tidligere fuktvandringer.

Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Terrengforhold

Slakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann. Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen. Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast, og evt støpejern/soil. Ukjent alder på utvendig avløpsledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med varmekabel.
Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og har oppnådd forventet brukstid. Disse kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming.
Det er derfor påregnelig med skader på eldre avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt, men utbedringer eller utskifting av anlegget må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedringer og utskiftninger må påregnes.
Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

TO 2 Septiktank

Eldre septiktank i betong.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er sannsynlig ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget er opplyst å fungere i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsanlegg.

Oljetank

Oljetank er opplyst at er fjernet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeåret er ukjent.

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Det er på befaringsstidspunktet flere uferdigheter på bygningen. Kostnader ifm. uferdigheter må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Undertak av duk. Takteking med metallplater. Takteking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Leddport av metall med garasjeportåpner (ikke tilkoblet strøm). Dobbel treport til Mc garasje. Innlagt strøm.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 6 300 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 2 500 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. **3 800 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 450 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 250 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. **200 000**

Sum teknisk verdi bygninger Kr. **4 000 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

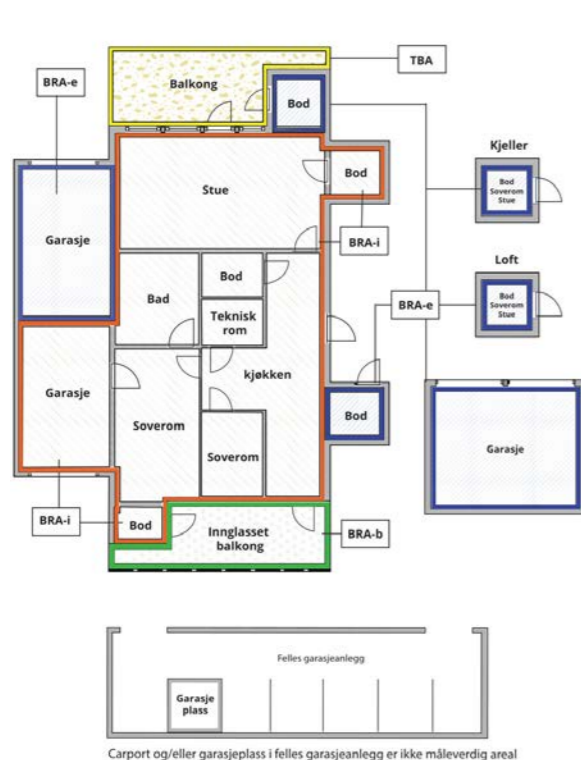
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	46			46	
1. Etasje	70			70	
Kjeller	57			57	
SUM	173				
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad, Toalettrom		
1. Etasje	Kjøkken, Stue, Gang, Vindfang, Toalettrom		
Kjeller	Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad, Hall m/trapp		

Kommentar

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

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

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

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

Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 244 cm.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 202 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det foreligger kun plantegninger av kjeller og 1. etasje, og tilhørende godkjent bruksendring av kjelleretasje.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

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

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

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

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	171	2
Garasje	0	34

Kommentar

Enebolig

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

Garasje

I areal S-ROM inngår kott/bod loftetasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.1.2025	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Kristin Bøe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	62	202		0	894.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sigurd Solheims veg 6

Hjemmelshaver

1/1 Kristin Bøe

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtgrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Vedtatt reguleringsplan: Vestre Totenveg (Lunds gt. - Alfarvegen)

Arealformål: Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn: Bv II

Vedtatt kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2020-2032

Kp Bestemmelse Område

Krav vedrørende infrastruktur

Gul sone iht T-1442 (støysone).

Arealformål: Boligbebyggelse - Nåværende

Energieffektivisering

- Senk temperaturen. For hver grad du reduserer temperaturen, reduserer du energibehovet til romoppvarmingen med omtrent fem prosent. Iverksett dag- og nattsenking. Ved å senke temperaturen om natten og på dagtid, kan du redusere energibehovet til romoppvarmingen med mellom 15 og 25 prosent. Det er mest å spare i dårlig isolerte boliger.

- Installer et smart strømstyringssystem. Et slikt system styrer flyttbart forbruk til tider på døgnet der strømprisene er lavest. Du bruker ikke nødvendigvis mindre strøm på denne måten, men betaler mindre for den. Flyttbart forbruk er typisk forbruk til oppvarming av varmtvann og lading av elbil. Det finnes også smarte varmtvannsberedere og smarte elbilladere som gjør det samme uten at du trenger et helt system.

- Bytt ut lite energieffektive oppvarmingsprodukter. Går du fra elektrisk oppvarming til luft/luft-varmepumpe, vil du kunne halvere kostnadene ved romoppvarming.

- Endre dusjvanene dine. Et standard dusjhode bruker cirka 16 liter vann i minuttet. I en familie på fem, der alle kutter tiden i dusjen fra 10 til 5 minutter, er det nesten 8000 kroner å spare med en strømpris på 1 krone (inkl. nettleie og avgifter). En sparedusj er et alternativ dersom det er vanskelig å kutte på tiden.

- Reduser temperaturen når du vasker klær. Det er mulig å få rene klær med lavere temperaturer enn mange tror. Vasker du klær fem ganger i uka og går ned fra 40 til 30 grader, kan du spare 26 kWh på ett år ifølge Huseierne. Kan du henge opp klærne til tork i stedet for å kjøre tørketrommel, sparer du også penger. Avhengig av type tørketrommel, kan du spare mellom 1 og 3 kWh for hver gang du lar være å bruke den.

- Velg produkter med bra energimerke. Ulike elektriske apparater har ulikt energiforbruk. Er det på tide å bytte ut et apparat bør du velge et med bra energimerke.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei

Rekvirent	10.01.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått	Nei
Plantegninger		Plantegninger gjelder for kjeller og 1. etasje.	Gjennomgått	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Gjennomgått	Nei
Energirapport	17.01.2025		Gjennomgått	Nei
Kvitt. off. avgifter	17.01.2025		Gjennomgått	Nei
Eiendomsverdi.no	17.01.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått	Nei
Samsvarserklæring	09.11.2016	Nytt dobbelt målerskap utvendig. Ny fordeling i underetasje. Komplette ny installasjon på stue/kjøkken, bad og soverom i u. etg, samt stikk i gang u. etg.	Gjennomgått	Nei
Situasjonskart	17.01.2025	Kart over eiendommen på befaringdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått	Nei
Samsvarserklæring	29.11.2017	Installasjon på kjøkken i 1. etg. Ny kurs til platetopp og stikk. inkl. stikk for oppvaskmaskin. Bad u. etg: lagt opp til vvb fra skap i u.etg. Lagt opp jording fra boks på loft til sikringskap.	Gjennomgått	Nei
Bruksendring	18.06.2020	Vedtak om ferdigattest - Bruksendring av kjelleretasje	Gjennomgått	Nei
Pipe/ildsted - feierrapport	13.10.2022	Siste dato for tilsyn, 22.09.2020. Siste dato for feiing, 13.10.2022. Det ble registrert avvik/anmerkning på fyringsanlegget.	Gjennomgått	Nei
Faktura varmepumpe	26.06.2019	Montering og levering Mitsubishi kaiteki 6.6 hvit varmepumpe.	Gjennomgått	Nei
Faktura drenering	27.10.2014	Graving og drenering.	Gjennomgått	Nei
Melding om tiltak som er unntatt søknadsplikt	13.08.2021	Oppføring av takoverbygg ved inngangsparti på bolig.	Gjennomgått	Nei
Melding om tiltak som er unntatt søknadsplikt	22.10.2024	Tilbygg på eksisterende garasje.	Gjennomgått	Nei
Sanering av oljetank	08.09.2014	Dokumentasjon på sanering av oljetank.	Gjennomgått	Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått	Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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, uthus, annekks el. er ikke teknisk vurdert.

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 høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje

og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle

Forutsetninger

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.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare

Forutsetninger

enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

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

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

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

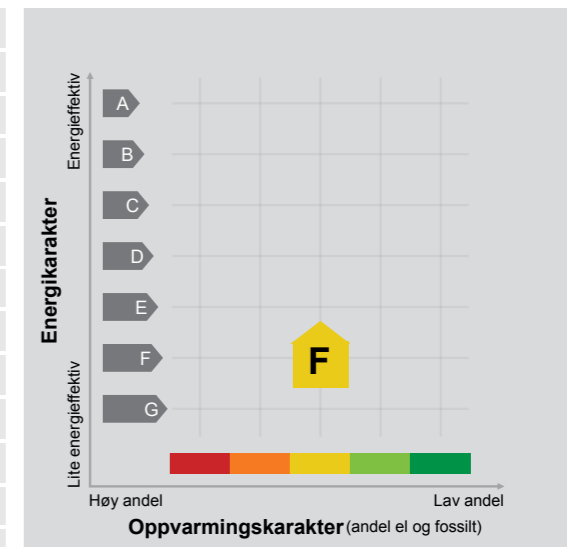
Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Under befaringen var takteking, terreng o.l gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.

ENERGIATTEST



Adresse	Sigurd Solheims veg 6
Postnummer	2815
Sted	GJØVIK
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	202
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155627476
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-68421
Dato	17.01.2025
Innmeldt av	OLE ANDERS SØRUM BRÆNDEN



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209240156	
Selger 1 navn	
Kristin Bøe	
Gateadresse	
Sigurd Solheims veg 6	
Poststed	Postnr
GJØVIK	2815
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KB

1

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovasjon av bad 2. etg. Rørarbeid bad kjeller.

Arbeid utført av: Gjøvik varme og sanitær

Filer:

- Blandebatteri, baderoms møbel kjeller.pdf
- Sanitærarbeid kjeller.pdf
- Star gulvbelegg bad kjeller.pdf
- GVS bad 2.et.pdf
- GVS bad 2.et 3.pdf
- GVS bad 2.et 2.pdf
- Jostad bad 2.et.pdf
- SET byggservice bad 2.et.pdf
- Østby bad 2.et.pdf
- Muremester Stian Svartbekk bad 2.et.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse: Totalrenovasjon bad 2. etg. Bad kjeller.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar: Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse: Det var fukt i kjeller da jeg kjøpte boligen i 2014. Ny drenering høsten 2014. Vegger og gulv i kjeller ble fjernet, sto åpent til 2016.

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

Nei Ja

Beskrivelse: I følge takst da jeg kjøpte huset i 2014 hadde det tidligere vært en vannlekkasje ved pipe, denne var utbedret.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse: Noe skjevhet i gulv 1. etg.

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

Nei Ja

Beskrivelse: Merker etter den tidligere vanninntrengningen rundt pipe, dette var der da jeg kjøpte huset i 2014 iht tidligere takst.

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

Nei Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Jostad: innmat sikringsskap, bad 2. etg. Mjøs Elektro: nytt el-anlegg kjeller, målerskap, kurser, kjøkken 1. etg.

Arbeid utført av: Jostad Elektriske, Mjøs Elektro, GS elektro.

Filer:

- El kjøkken 1.et.pdf
- Mjøs elektro kjeller.pdf
- El kjøkken 1.et. varmtvannsbereider og jording.pdf
- Mjøs elektro kjeller2.pdf

Initialer selger: KB

2

Document reference: 1209240156

Document reference: 1209240156

(Mjøs elektro kjeller3.pdf) (Varmekabler kjeller.pdf) (Varmekabler kjeller2.pdf) (Varmekabler kjeller3.pdf)

(NELFO Rapport fra risiko. og slutt. IM_19692.pdf) (NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign._19693.pdf) (2Sluttkontroll_R1.pdf)

(1Samsvarserklæring.pdf)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Oljetank fjernet og kontrollert av Gjøvik kommune.

Filer

(Sanering oljetank.pdf)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Takplater, renner og nedløp skiftet 2019. Kledning 2019. Terrasse 2020. Takoverbygg uteplass 2021. Påbygg garasje 2024.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kjeller med egen inngang, kjøkken/stue, bad og to soverom med adgang til 1. et.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Kjeller godkjent bruksendret av Gjøvik kommune 2020.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Godkjent bruksendret av Gjøvik kommune 2020.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport Takstoon januar 2025.

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

Nei Ja

Document reference: 1209240156

Document reference: 1209240156

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

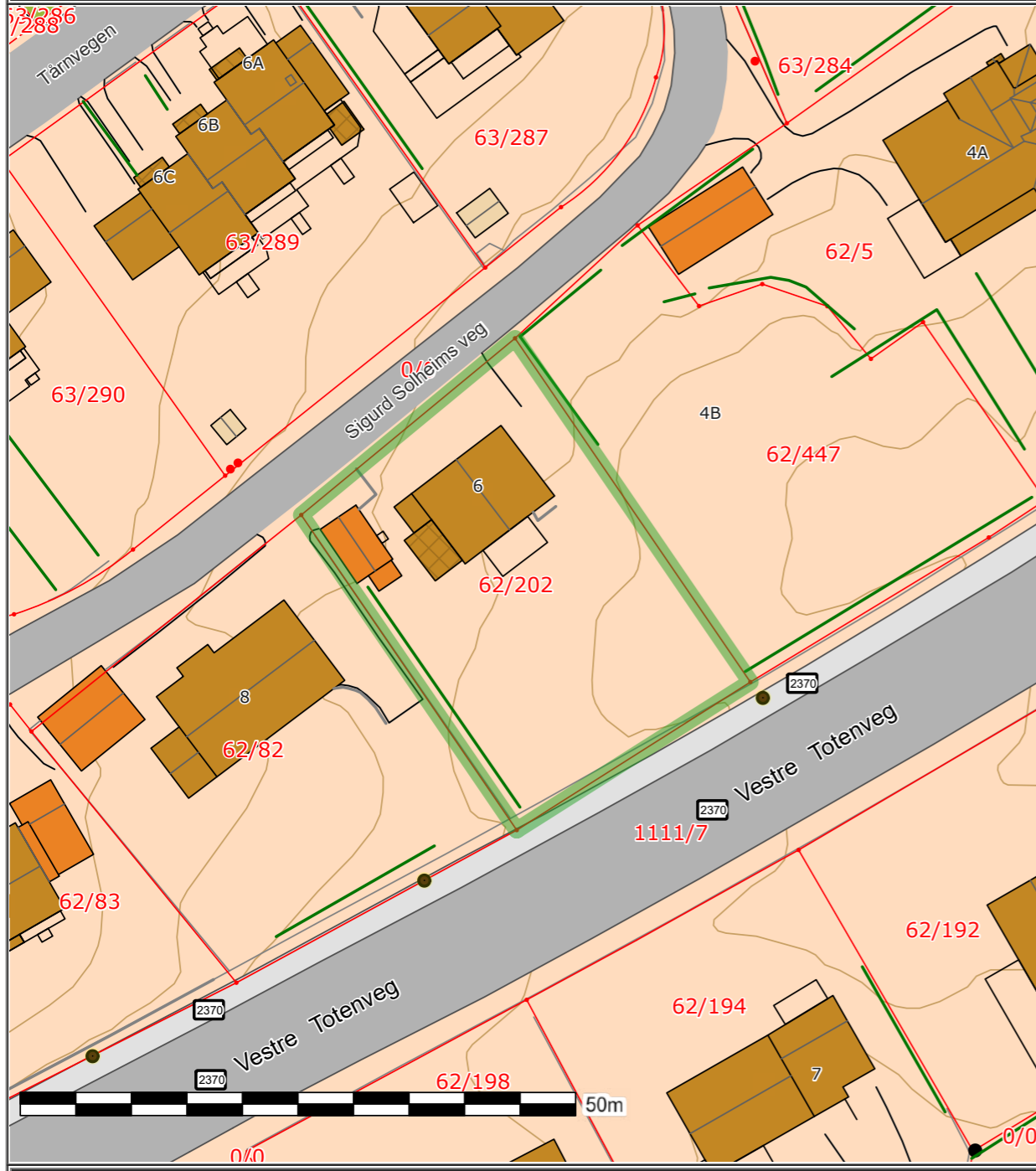
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Bøe	372c690a94d3b83b75d944 c867df87babf320535	27.01.2025 22:34:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1209240156

Document reference: 1209240156

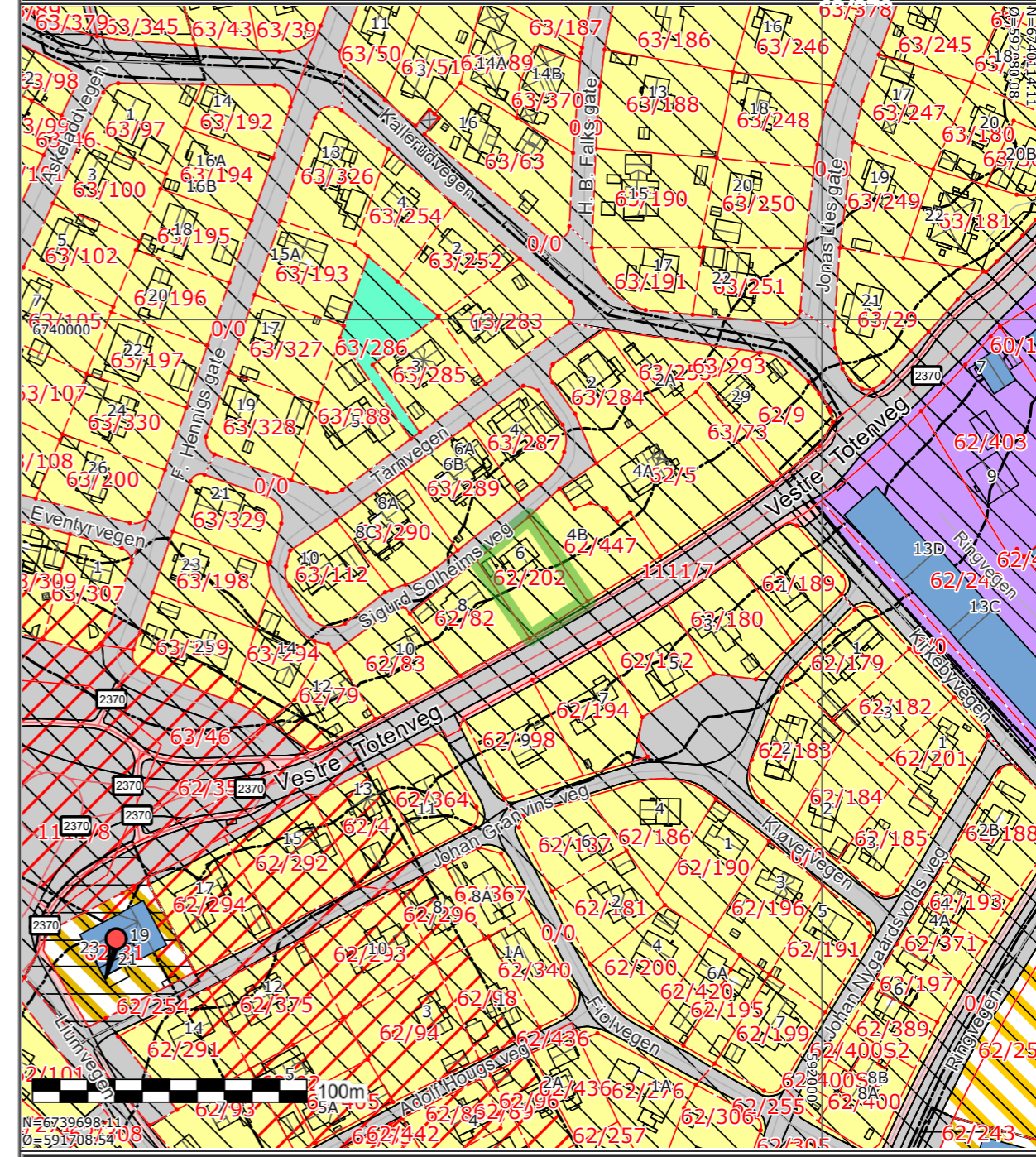
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 202	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Sigurd Solheims veg 6, 2815 GJØVIK					
Hj.haver/Fester:		BØE KRISTIN, SIGURD SOLHEIMS VEG 6, 2815 GJØVIK				
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 25/10-2024	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.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 202	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Sigurd Solheims veg 6, 2815 GJØVIK					
Hj.haver/Fester:		BØE KRISTIN, SIGURD SOLHEIMS VEG 6, 2815 GJØVIK				
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 25/10-2024	Sign:			Målestokk 1:2000	



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.

Nabolagsprofil

Sigurd Solheims veg 6 - Nabolaget Kirkeby/Tongjordet - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

F. Hennigs gate/Tårnvegen Linje B45	3 min	0.2 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	23 min	1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min	

Skoler

Gjøvikregionen International School (1-1... 185 elever, 10 klasser	13 min	1 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.) 89 elever, 8 klasser	16 min	1.3 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 235 elever, 19 klasser	22 min	1.6 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 355 elever, 25 klasser	5 min	2.9 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 278 elever, 24 klasser	10 min	4.5 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	7 min	3 km
Raufoss videregående skole 450 elever	15 min	11.4 km

Ladepunkt for el-bil

Studievegen 3	11 min
---------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

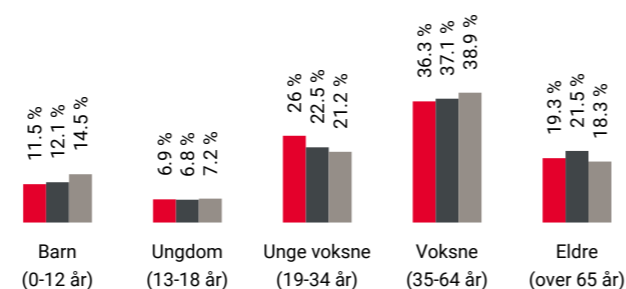
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kirkeby/Tongjordet	921	492
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tongjordet barnehage (1-5 år) 64 barn	10 min	0.8 km
Soppen studentbarnehage (1-5 år) 35 barn	14 min	1.1 km
Fredvika Steinerbarnehage (0-5 år) 53 barn	16 min	1.3 km

Dagligvare

Joker Gjøvik PostNord, søndagsåpent	6 min	0.4 km
Kiwi Kirkeby PostNord	8 min	0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Gateparkering

Lett 85/100



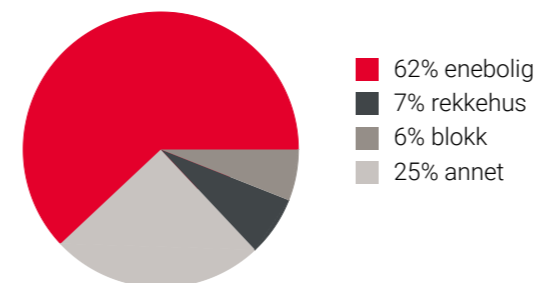
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

Kallerud idrettspark Aktivitetshall, fotball	12 min	0.9 km
Gjøvik Turnhall Turnhall	12 min	1 km
MOVA Gjøvik sentrum	20 min	
Mudo Gjøvik	22 min	

Boligmasse



«Det er veldig barnevennlig og nærhet til sentrum»

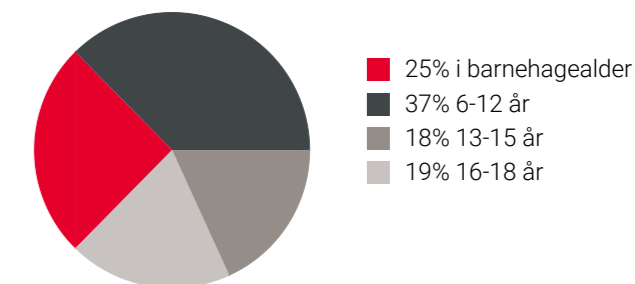
Sitat fra en lokalkjent



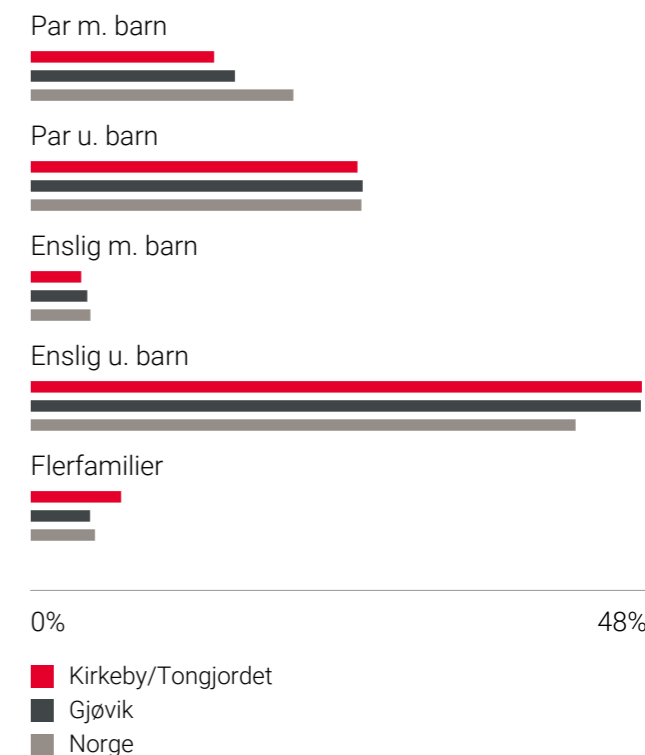
Varer/Tjenester

CC Gjøvik	25 min
Vitusapotek Sandgården - Gjøvik	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

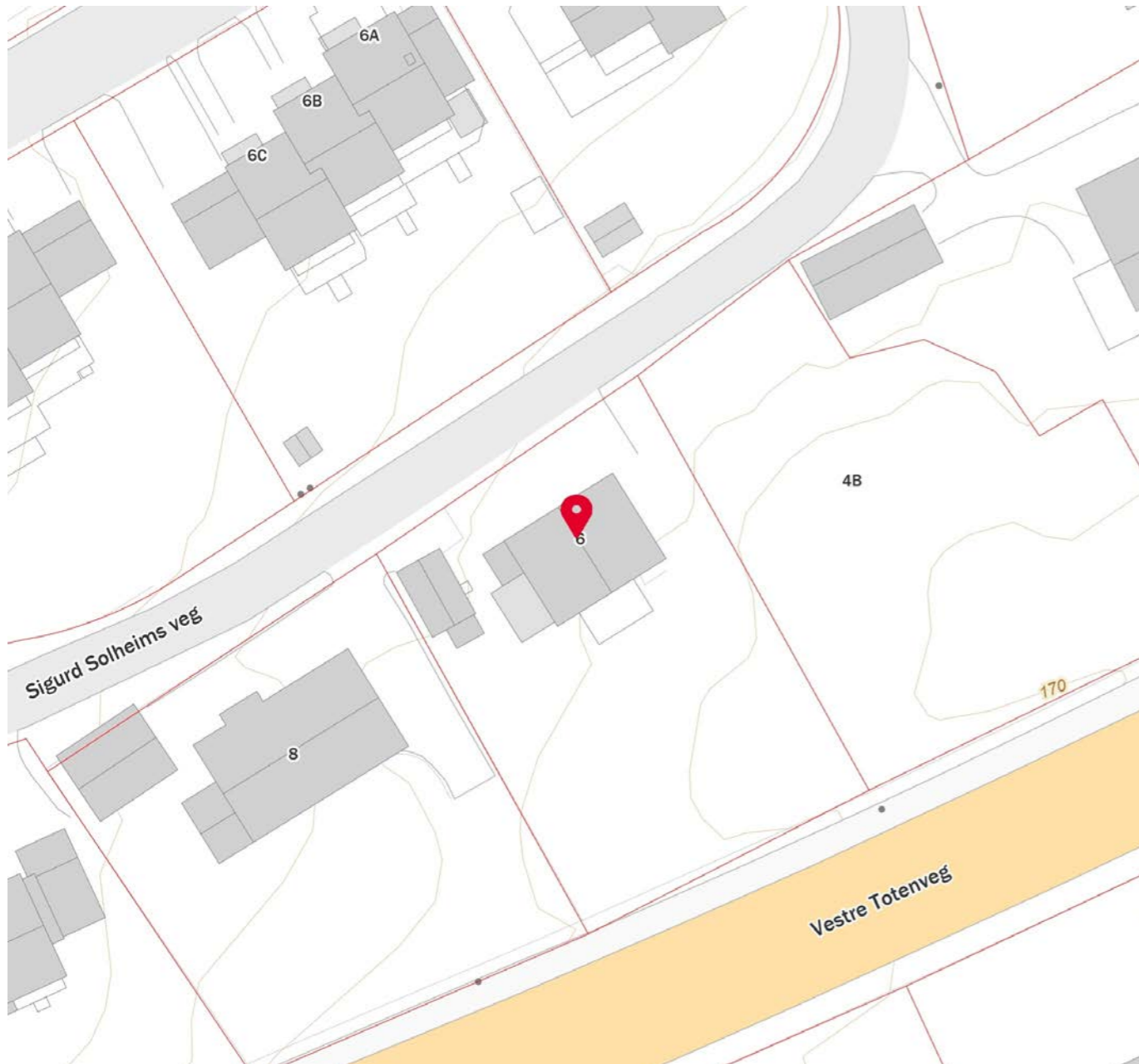
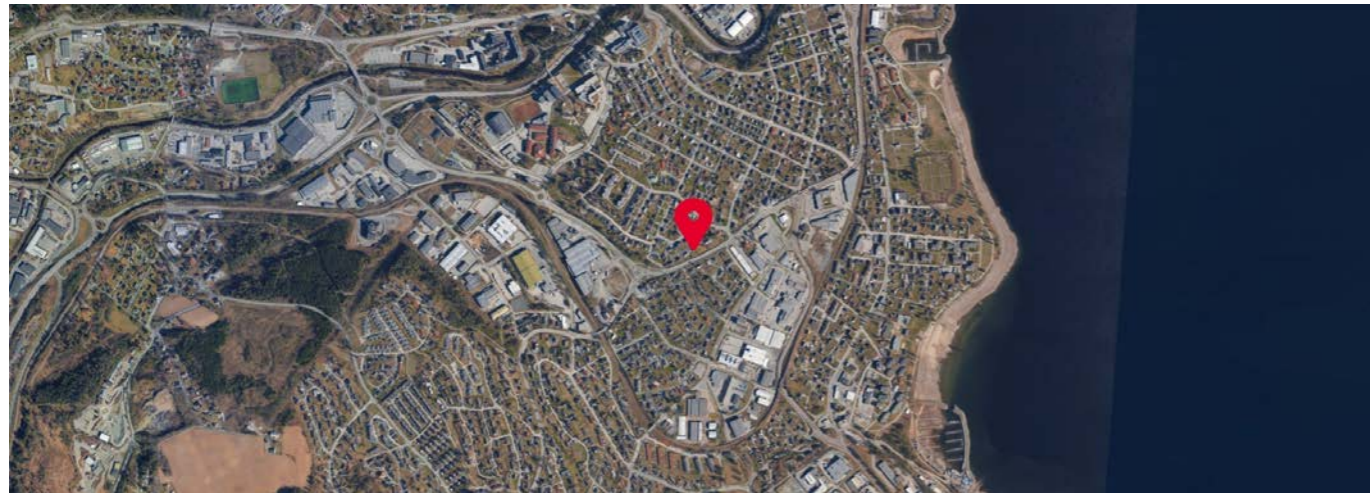


Familiesammensetning



Sivilstand

	Norge
Gift	30% / 33%
Ikke gift	57% / 54%
Separert	10% / 9%
Enke/Enkemann	3% / 4%



Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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

PLUS dekker også disse rettsområdene

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



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.



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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. 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.
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 fremmes gjennom fullmektig.
8. Husk at også 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.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sigurd Solheims veg 6
2815 GJØVIK**Meglerforetak:** Aktiv Gjøvik Land Toten
Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson**Telefon:** 986 30 564
E-post: lene.b.pettersson@aktiv.no**Oppdragsnummer:** _____

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre