



aktiv.

Øvre Torvgate 40, 2821 GJØVIK

**Tiltalende og påkostet  
sentrumsnær familiebolig med  
attraktiv beliggenhet - nydelig  
utsikt over Mjøsa - solrik tomt**





Eiendomsmegler/Advokat MNA

Lene Bergum Pettersson

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

Aktiv Gjøvik Land Toten  
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 000 000,-  
Omkostn.: Kr 251 350,-  
Total ink omk.: Kr 10 251 350,-  
Selger: Vestre Innlandet Tingrett

Salgsobjekt: Enebolig  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 1953  
BRA-i/BRA Total 312/412 kvm  
Tomtstr.: 1319 m²  
Soverom: 4  
Gnr./bnr. Gnr. 67, bnr. 1220  
Oppdragsnr.: 1209250057

Ditt nye hjem?

Sentrumsnær enebolig med attraktiv beliggenhet i Gjøvik. Boligen har gode sol- og utsiktsforhold.

Kjøkkenet er husets hjerte, og har lys innredning med godt med skap- og benkeplass.  
Fin plass til spisebord på kjøkkenet. Et hyggelig sted å samle familie og venner til et bedre måltid.

Koselige stuer i et lyst og nøytralt fargevalg. Plass til flere sofagrupper.  
Stue med stemningsfull peisovn, som luner godt på kjølige kvelder.  
Godt med dagslys inn, noe som skaper en luftig og god romfølelse.  
Utgang til terrasse hvor man kan nyte solrike dager og frisk luft.

Boligen inneholder 4 soverom i boligens 2. etasje, det ene med egen balkong og flott Mjøsutsikt!  
Praktisk med bad i begge etasjer.

Godt med boder i kjeller, samt vaskerom og badstue.

Tomt med plen. Fine uteplasser. Garasje.



Innhold

Velkommen .....2  
Plantegning .....32  
Om eiendommen .....38  
Energiattest ..... 106  
Nabolagsprofil..... 107





Lyst kjøkken med profilerte fronter.  
Plass til et langbord på kjøkkenet.







Meget smakfullt kjøkken.  
Et hyggelig sted å samle familie og venner til et bedre måltid.





Lun og tiltalende stue med en hjemmekoselig atmosfære.





Fin utsikt fra stuen.





Stemningsfull peisovn i stuen.  
Lyst og nøytralt fargevalg.





Godt med dagslys inn.  
Utgang til terrasse.





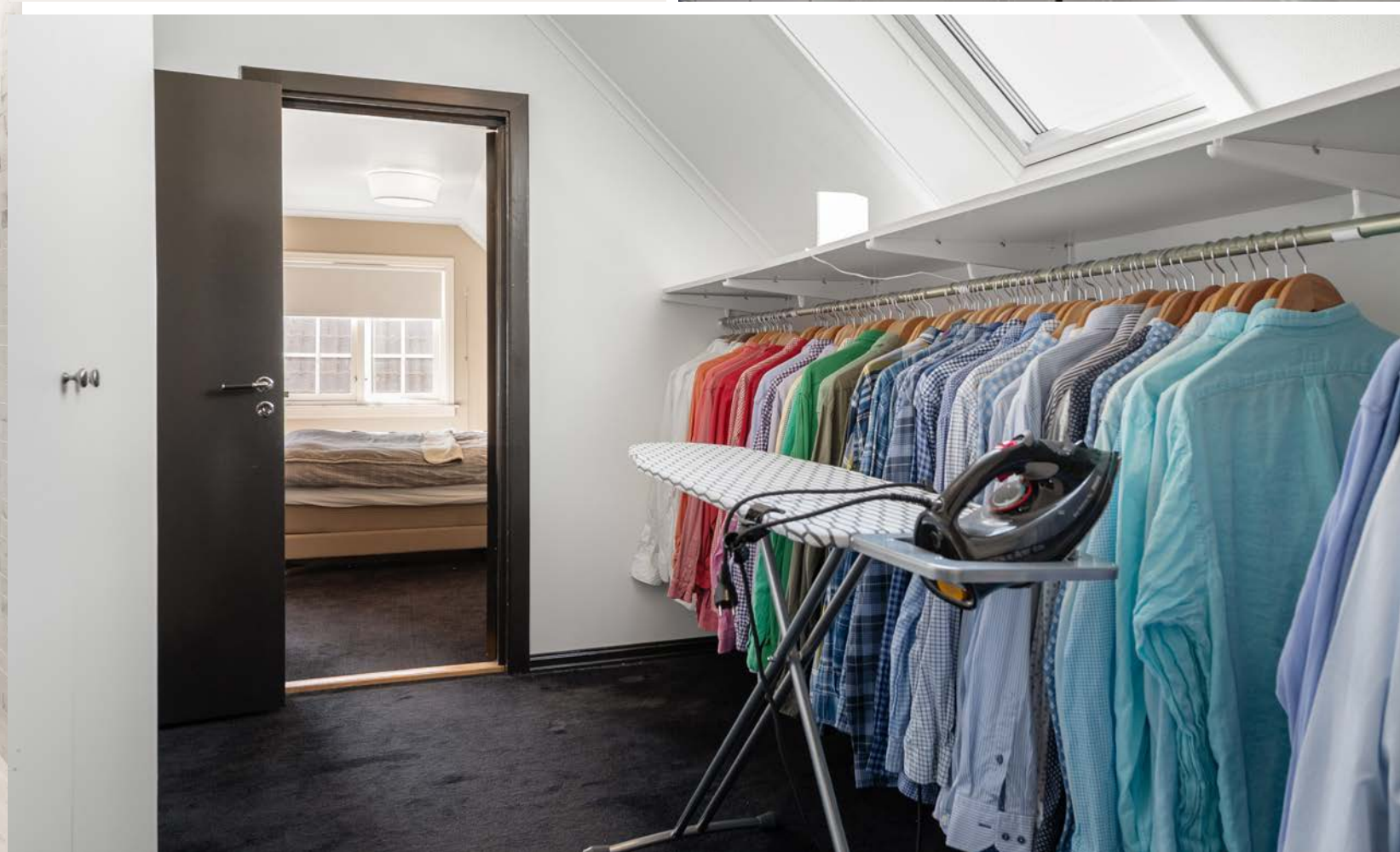
Inneholder 4 soverom.







En god start på dagen starter  
på badet.







Velkommen inn!  
Et godt inntrykk gir en god opplevelse.





Praktisk vaskerom i kjelleren.







Nyte solrike dager og lange  
sommervelder.







Stor hage rundt huset.  
Gårdsplass med belegningsstein.





Terrasse med enkel tilgang til hage.  
Dobbelgarasje på eiendommen.







Fantastisk utsikt mot Mjøsa.  
Sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til alle  
fasiliteter.



# Plantegning

1. etasje



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

2. etasje



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



# Plantegning

## 1. etasje



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

# Notater





# 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: 312 m²  
BRA - e: 100 m²  
BRA totalt: 412 m²  
TBA: 121 m²

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje  
Underetasje  
BRA-i: 112 m²  
Kontor, fyrrom, badstue, trimrom, vaskekjeller, bad, gang og boder.

1. etasje  
BRA-i: 121 m²  
Kjøkken, stue, tv-stue, bad, toalettrom, kjellernedgang, bod, gang og entré.

2. etasje  
BRA-i: 79 m²  
3 soverom, garderobe, bad, toalettrom og gang.

TBA fordelt på etasje  
1. etasje  
118 m²  
Terrasse/ terrasseplatting.

2. etasje  
3 m²  
Luftebalkong.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 59 m²  
Garasje, bod.

2. etasje  
BRA-e: 30 m² Bod.

### Lekestue

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 11 m²  
Bod.

**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**  
Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Enebolig:  
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 239 cm og skråhimling.  
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 227-233 cm.  
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 202-220 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:  
Luftebalkong på ca. 3 m² mot nord med adkomst fra soverom.  
Terrasseplatting på ca. 71 m² mot nord/vest med adkomst fra gang/stue.  
Terrasse på ca. 28 m² mot øst med adkomst fra stue og fra kjøkken.  
Terrasseplatting på ca. 19 m² beliggende mot nord/vest på eiendommen.

Oppholdsrom i kjelleren tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.  
Rom i kjelleren er innredet etter byggeåret, men det er ikke søkt bruksendring for disse rommene.  
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig jmf Plan og bygningsloven før 2008.

Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter.  
Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Garasje:  
Bod i bakkant av garasje er 13 m2.  
Garasjeportbredde x høyde: 2,5m x 2,1m.

**Tomtetype**  
Eiet

**Tomtestørrelse**  
1319 m²

**Tomtebeskrivelse**  
Tomten er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein på gårds plass.

Tomtestørrelse på 1319 m2 er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart. Noe usikre grenser. Grensene må sees på som et antatt ca. areal.

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.

Det er stort avvik mellom kommunens matrikkelkart og målebrev fra 1953 og senere sammenføring med bnr 1221.  
Ny oppmåling anbefales da eiendommen har usikre grenser.

Eiendommen ble etablert/ tinglyst: 21.04.1953.  
Målebrevet viser et areal på 583,2 m2.

Eiendommen ble sammenføyd med Øvre Torvgate 40B i 1986.  
Areal etter sammenføring er 840 m2.

Kommunen viser til målebrev fra 1985 på naboeiendommen gnr 67/ bnr 1289, og det ser ut til å være nøyaktige grenser mot denne eiendommen (nabo mot sør).

**Beliggenhet**  
Eneboligen har en meget sentral beliggenhet i Gjøvik sentrum med tilgang til alle fasiliteter. Nærhet til skole og barnehage.  
Kort veg til Mjøsa med bade- og fiskemuligheter.

I Gjøvik finner man diverse butikker i gågate, kjøpesenteret CC med utallige tilbud, rolige kaféer og smakfulle restauranter, bank og postkontor. I tillegg finner man bakeri, vinmonopol, frisør og treningssenter.

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

For den aktivitetslystne finnes mange friluftsmuligheter, her kan nevnes Fastland



friluftsbad, Hovde ski og alpinanlegg med heis, tennisbane, Gjøvik klatrepark, Gjøvik stadion med ballbaner, Fjellhallen og Røverdalen svømmeanlegg. Fine turmuligheter på Øverby og ved Eiktunet.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

**Adkomst**  
Se kart.  
Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

**Bebyggelsen**  
Det er boligbebyggelse i området rundt.

**Bygningssakkyndig**  
Sindre Illøkken Eriksen

**Type takst**  
Tilstandsrapport

**Byggemåte**  
Boligen er fra ca. 1953 og tilbygd/ombygd/ modernisert i senere tid.  
Normal standard og planløsning.

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Etasjeskiller i betong- og trekonstruksjoner. Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass og med 1+1 lags glass.

Balkongdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass.

Garasje fra ca. 1995. Gulv støpt på grunn. Sokkel i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Leddporter av tre med garasjeportåpner. Innlagt strøm. Isolert veggkonstruksjon. Trapp til loft utvendig.

Lekestue fundamentert direkte på grunn med lettklinkerblokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Innlagt strøm.

Iht. tilstandsrapport datert 24.04.2025 av Sindre Illøkken Eriksen.  
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

**Innhold**  
Enebolig over 1½ etasje med kjeller, som inneholder: 2. etasje: 3 soverom, garderobe, bad, toalettrom og gang. Luftebalkong på ca. 3 m² mot nord med adkomst fra soverom.

1. etasje:

Kjøkken, stue, tv-stue, bad, toalettrom, kjellernedgang, bod, gang og entré. Terrasseplatting på ca. 71 m² mot nord/vest med adkomst fra gang/stue. Terrasse på ca. 28 m² mot øst med adkomst fra stue og fra kjøkken.

Kjeller:  
Kontor, fyrrom, badstue, trimrom, vaskekjeller, bad, gang og boder.

Garasje:  
To biloppstillingsplasser.

Lekestue.

**Standard**  
Velkommen til en svært innbydende enebolig med attraktiv beliggenhet sentralt i Gjøvik! Her bor du i rolige og trygge omgivelser, med gangavstand til sentrum, Gjøvik stadion, sykehuset og Mjøsa – alt du trenger i hverdagen, rett utenfor døren.

Boligen strekker seg over 1,5 etasjer pluss kjeller, og har en gjennomført og funksjonell planløsning som passer perfekt for en familie. Beliggenheten byr på svært gode solforhold og flott utsikt mot Mjøsa – her kan du nyte både morgensol og lune sommerkvelder.

Kjøkkenet er hjemmets hjerte og byr på en romslig og smakfull atmosfære. Med lys innredning, rikelig med skap- og benkeplass samt plass til et stort spisebord, er dette det perfekte stedet å samle familie og venner for gode måltider og hyggelige stunder.

Stuen er lys og trivelig, med nøytrale fargevalg og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det plass til flere sofagrupper, og den stemningsfulle peisovnen gir en lun og koselig atmosfære på kjølige kvelder. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse – et nydelig sted å nyte frisk luft og solrike dager.

Boligen har totalt fire soverom i andre etasje, hvorav det ene har egen balkong med vakker utsikt over Mjøsa – perfekt for en rolig start på dagen. Praktisk med bad i begge etasjer, i tillegg til en tilbygget del med ekstra bad og badstue for ekstra komfort.

Kjelleren byr på godt med lagringsplass og har eget vaskerom, samt flere boder og praktiske oppbevaringsløsninger.

Uteområdet er pent opparbeidet med plen og beplantning, og flere fine uteplasser gir gode muligheter for grilling og avslapning gjennom hele sommeren.

Dobbelgarasje gir god parkeringsplass og lagringsmuligheter.

Dette er en bolig som virkelig må oppleves – her får du både sentrumsnær beliggenhet, godt bomiljø, nydelig utsikt og funksjonelle løsninger i en og samme pakke.

**KJØKKEN:**  
Kjøkkeninnredning fra 2020 med laminerte skrog, profilerte fronter og flislagt benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert



stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin og kjøleskuffer.  
Komfyrvakt montert. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

BAD/ VASKEROM:  
Bad loftetasje:  
Våtrommet er opplyst rehabilitert i 2017.  
Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte strie i himling.  
Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning.  
Dusjhjørne med glassdører. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad 1. etasje:  
Våtrommet er nybygd i 2020. Fliser på gulv og vegger.  
Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap.  
Dusjnische. Speil med tilhørende belysning. Badekar. Veggmontert wc.  
Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad kjeller:  
Våtrommet er opplyst etablert i 2007 i forbindelse med badstue.  
Fliser på gulv og vegger. Himling av betong. Panel på vegger.  
Dusj. Veggmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Toalettrom i loftetasje:  
Toalettrom med fliser på gulv, fliser på vegger og malt strie i himling. Servant med underskap. Speil. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

Toalettrom i 1. etasje:  
Toalettrom med gulvbelegg, tapet på vegger og

malte glatte flater i himling.  
Servant. Speil. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

Badstue med betonggulv, treplattning på gulv, panel på vegger og panel i himling.  
Badstueovn med ukjent alder.

Vaskekjeller med fliser på gulv, fliser på vegger og panel i himling.  
Stålkum med blandebatteri. Opplegg og plass til vaskemaskin.  
Naturlig avtrekk. Varme i gulv. Sluk av støpejern.

INNSENDIGE OVERFLATER:  
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av:  
Malte glatte flater. Malt strie.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av:  
Tapet. Panel. Fliser. Malte glatte flater.  
Baderomsplater. Malt strie. Betong.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av:  
Parkett. Fliser. Teppegulv. Heltre. Betong.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte tredører. Formpressede innerdører. Malte glatte dører.  
Skyvedør, enkelte med glass.

DIVERSE UTSTYR:  
\* Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. Balansert ventilasjon.  
\* El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. 3 nye sikringsskap, sikringsskapene er

plassert i gang i loftetasje og i kjeller.  
\* Luft-vann varmepumpe fra 2020 montert på yttervegg, innedel er plassert i fyrrom.  
\* Varmepumpe med strømstyring, som også kan styres via WIFI, og er oppkoblet for fjernstyring. Temperaturen kan styres i detaljer til alle døgnets tider og timer, med senkning og økning som styrer seg selv enten i følge en modell/kurve eller fjernstyres via WIFI.  
\* I tillegg er det eldre fyrkjele som er bygd om til bioolje, brenner er fra 2020. Denne kobles inn automatisk ved behov ved kaldere utetemperaturer. Fyrkjele kan også fyres med strøm.  
\* Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2015 er plassert i fyrrom.  
\* Sentralstøvsuger, montert i fyrrom kjeller.  
\* Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

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

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

**Moderniseringer og påkostninger**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/ konstruksjon.

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid.  
Bygningen er 72 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen.

Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.  
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.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.  
For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte



tilstandsrapport  
Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.  
Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:  
Utvendig > Utvendige trapper:  
Vurdering av avvik:  
• Det er ikke montert rekkverk.  
• Fundamentering er ikke frostsikret.  
• Løse fliser er observert.  
• Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:  
• Andre tiltak:  
• Fundamentering for trapp bør frostsikres.  
• Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper barnesikres / sikres iht. dagens krav.  
• Fliser bør limes på nytt.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:  
Utvendig > Taktekking:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
• Taktekking er delvis mosegrodd.  
• Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking.  
• Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
• Mose anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen

• Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med taktekkingen, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.  
• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser vedrørende om undertaket ble skiftet samtidig som taktekkingen. Gjør oppmerksom på at for eventuelt å skifte undertak må taktekking, sløyfer og lekter fjernes.

Utvendig > Nedløp og beslag:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
• Det mangler snøfanger på hele takflatene, men dette var ikke krav på byggemeldingstidspunkt.  
• Frostsprengt takrennenedløp.  
• Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.  
• Manglede nedløp.

Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
• Dagens krav: Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.  
• Konstruksjonen rundt nedløpet kan få følgeskader dersom det oppstår lekkasjer i forbindelse med frostsprengt nedløpsrør.  
• Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
• Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.  
• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.  
• Sprekker nederst på kledning er registrert.  
• Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant.  
• Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
• Det er ikke registrert avvik på veggkonstruksjon som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak. Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep. Overvåk tilstanden jevnlig.  
• Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.  
• Overflatebehandling av endeved/kledning, evt utskifting av skadet kledning. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.  
• Ingen dryppkant forkorter kledningens funksjonstid. Det anbefales å etablere skråskjære nedre del av kledningen for å begrense fuktopptrekk i treverket.  
Viktig at endeved overflatebehandles.  
• Det er ikke behov for strakstiltak. Åpninger i veggkonstruksjonen kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade

bygningsmaterialer og medføre reparasjonskost

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:  
Vurdering av avvik:  
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.  
• Det er avvik:  
• Ingen inspeksjonsmulighet av møneloft på befaringsdagen. Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.  
• 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.  
• Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida.

Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
• Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Gjentatte påkjenninger av is og kondens vil med årene skape behov for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Det må forventes påkostninger i form av vedlikehold.  
• Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større



nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov. Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere.
- Takkonstruksjon over deler av terrasseplating er underdimensjonert ift. dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres, rekkverk bør forhøyes.
- Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter.

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.

Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men pga. elde kan det ikke utelukkes avvik.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Pipe/pipevange er tildekket.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal nederst på grunnmur mot gulv.
- Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Det anbefales å utrede omfanget av fuktpåkjenning.
- Da drenering har oppnådd over halvparten av forventet brukstid er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Se punkt tomteforhold>drenering.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet til kjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Hovedtrapp: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

- Kjellertrapp: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det anbefales å montere list under trappetrinn. Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for deler av røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Når vannrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for deler av avløpsrør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:



• Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
Mere enn halvparten av forventet brukstid, er oppnådd på fyrkjele.

Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
Det er ikke behov for strakstiltak siden fyrkjele fungerer i dag, men ut ifra alder og brukstid kan skader plutselig oppstå på eldre varmepumper.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
Fuktsikringen har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det kan ikke forventes dreneringen har tilfredsstillende effekt.  
Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.  
Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
Det er ikke behov for strakstiltak, men utskifting av fuktsikring og drenering vil være påregnelig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:  
• Grunnmuren har sprekkdannelser.  
Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak:  
• Andre tiltak:  
Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil også være avgjørende.

Tomteforhold > Terrengforhold:  
Vurdering av avvik:  
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.  
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). Det er enkelte ujavnheter i overflate på bekegningsstein, normale setninger må påregnes over noen år.

Konsekvens/tiltak:  
• Andre tiltak:  
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:  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.  
• Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet

brukstid er oppnådd på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:  
Konsekvens/tiltak  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.  
• Avløpsanlegget må sjekkes.  
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tomteforhold > Septiktank:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsanlegg.

Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:  
Vurdering av avvik:  
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak:  
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling:  
Vurdering av avvik:

• Det er avvik:  
• Det er dør i våtsone.  
• Skråhimling over dusjsonen er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikring/membrantetting og bruk av fuktrobuste materialer som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er sannsynligvis ikke etablert membran/tettesjikt himlingen.

Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
• Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
• Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
• Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak:



• Tiltak:  
• Vindu er potensielt eksponert for fuktpåkjenning. Plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning. Bygningsdelen bør beskyttes mot direkte fuktpåkjenning. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

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.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på

våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/ sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:  
Vurdering av avvik:  
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak:  
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
• Det er registrert skade/slitasje på overflate-saltutslag i overgang vegg/himling.  
• Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser.

Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.  
• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring av hullyd/fast bom.

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

Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon. Se tekniske installasjoner>avløpsrør.

Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/ sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
Fuktmåling med hammerelektrode i svill viser forhøyede fuktverdier i svill på badstue.

Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
Det oppfordres til ytterligere undersøkelser i påforet vegg for badstu, mot grunnmur. Kartlegg hvor fuktbelastning kommer fra.

Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
Rommet bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik det er krav om i dag. Eldre rom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruk ha en kort gjenværende brukstid. Forventet brukstid er oppnådd for våtrommet.

Konsekvens/tiltak:  
• Tiltak:  
Det er ikke behov for strakstiltak siden rommet fungerer med dagens bruk. Oppgradering og utskifting må påregnes om man har andre brukskrav. Vannsøl bør unngås.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:  
Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:  
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:  
Takstmann er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales. Vi gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene. Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader, samt risiko for brann og elektriske støt.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:



Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Fuktsøk på overflater er foretatt. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

**Parkering**  
Dobbelgarasje på eiendommen.

**Solforhold**  
Gode sol- og utsiktsforhold.

**Radonmåling**  
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).

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

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

## Energi

**Oppvarming**  
Pipe i teglstein. Oppvarming består av vedfyring og strøm, samt varmepumpe og sentralvarmeanlegget med strømstyring.

Oppvarming ved hjelp av: Varmepumpe, luft-vann med oljefyr, distribuert med radiatorer. Ildsted-peisinnsats i stue.

Det er sentralfyring og radiatorer i så godt som alle

rom inkludert kontor, trimrom i kjeller, alle soverom, stuer, hall/gang, toalett, m.m

Varmepumpen med strømstyring, som også kan styres via WIFI, og er oppkoblet for fjernstyring, er godkjent av Enova og med en meget moderne styringsenhet. Temperaturen kan styres i detaljer til alle døgnetstider og timer, med senkning og økning som styrer seg selv enten i følge en modell/kurve eller fjernstyres via WIFI.

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: 17.12.2024. Ikke utført.  
Siste dato for feiing: 13.08.2024. Utført.

Anmerkninger fra kommunen:  
\* Slukkeutstyr: 5 års service eller anskaffe nytt.

**Info strømforbruk**  
Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.  
Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.  
Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

**Energikarakter**

E

**Energifarge**  
Oransje

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

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 10 000 000

**Kommunale avgifter**  
Kr 31 500

**Kommunale avgifter år**  
2024

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:  
Vann og avløp 14844,-  
Renovasjon 5174,-  
Feiegebyr 520,-



Eiendomsskatt 10860,-

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 10 860

**Eiendomsskatt år**  
2024

**Info eiendomsskatt**  
Eiendomsskattetakst 2715800,-

**Formuesverdi primær**  
Kr 1 137 732

**Formuesverdi primær år**  
2023

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 4 550 929

**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 gårds plass

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

**Info vannavgift**  
Vannmåler:  
- Sist avlest dato 07.01.2025.  
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter) 1354 m3.

**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 67, bruksnummer 1220 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:

3407/67/1220:  
Dokumentnr: 901630 - Erklæring/avtale GRUNNAVGIFT ETTER BYKONTRAKTEN  
Dokumentet har ikke latt seg fremskaffe.

21.04.1953 - Dokumentnr: 1494 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1189

09.06.1986 - Dokumentnr: 990126 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Gnr. 67 Bnr. 1221

01.01.2020 - Dokumentnr: 487588 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0502 Gnr:67 Bnr:1220

Tinglyste dokumenter (som har latt seg fremskaffe) kan fåes ved henvendelse til megler.  
Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:  
- Bygningsnr. 155597046 - Enebolig - 1 boenhet  
- Bygningsnr. 7518668 - Garasjeuthus anneks til bolig  
- Bygningsnr. 300627521 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

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

Det foreligger:  
\* Byggeanmeldelse vedr nybygg våningshus, datert 26. januar 1953.  
\* Byggeanmeldelse vedr tilbygg på Øvre Torvgate 40, datert 1968.  
\* BYGGETILLATELSE FOR GARASJE PÅ ØVRE TORVGT. 40, 67/1220 GJØVIK, datert 31. august 1995.

Det foreligger ikke dokumentasjon på tilbygget del i kjeller med badstue/ bad.  
Det foreligger ikke dokumentasjon på utvidelse av terrasse med takoverbygg.  
Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke.  
Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Tegninger:  
Enebolig:  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger.  
Tegningene viser delevegger, men ikke betegnelse



på rom i 1. etasje.

Det foreligger ikke tegninger for tilbygget del i kjeller med badstue/ bad.

Oppholdsrom i kjelleren tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.  
Rom i kjelleren er innredet etter byggeåret, men det er ikke søkt bruksendring for disse rommene.  
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig jmf Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter.  
Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter.  
Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.  
Underkant av vindusåpningen bør være maks 1,0 meter over gulv for å kunne regnes som rømningsvei.

Hvis det er høyere, må det være en fastmontert innvendig innretning (f.eks. benk eller trinn) for å komme til.  
Må kunne åpnes enkelt uten bruk av nøkkel eller verktøy.  
Det må være mulig å komme trygt ut og ned fra taket (ofte krever det tilkomst via stige eller takterrasse).

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

Enkelte fasadeendringer, og trapp til loftsetasjen i bakkant.

Lekestue:  
• Det foreligger ikke tegninger.

**Vei, vann og avløp**  
Det er privat veg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting/ vedlikehold av privat stikkveg og gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.  
Det er vannmåler installert.

Kommentar fra kommunen:  
Kommunale vannledninger krysser over eiendommen.  
VA-ledninger kan være til hinder for eventuell ny bebyggelse. Det kreves minst 4,0 meter avstand mellom konstruksjoner og VAledninger.  
Vedlagt er kartutsnitt som viser ledningstrase.

Avlesning av vannmåler er en privat sak mellom selger og kjøper og må leses av ved overtakelse.

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

**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  
Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur  
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde  
Se merknadsfelt om reguleringsplan

Reguleringsplan (RP) 3407 05020302 - Gjøvik sentrum nord vedtatt 26.3.2009.

Formål:  
Frittliggende småhusbebyggelse, feltnavn Bolig - Fs10

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 § 1-3 Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel:  
Reguleringsplanen gjelder uendret foran kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer reguleringsplanen på tema som ikke er behandlet 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**  
Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eidegom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:  
(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.  
(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller  
(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.



Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når

kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Som følge av at salget er et tvangssalg, kan det forekomme at eiendommen overleveres uten normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Etter rettskraftig stadfestelse, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre

denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
250 000 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

251 350 (Omkostninger totalt)

10 251 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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 251 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper

på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % p.a. i det mellomliggende tidsrom. Betaler ikke kjøper innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 (1).

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført



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

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring.

#### Boligkjøperforsikring

Ingen mulighet til å tegne boligkjøperforsikring.

#### Meglers vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

#### Oppdragsansvarlig/ medhjelper

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

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30  
2821 Gjøvik

#### Salgsoppgavedato

03.05.2025

# Tilstandsrapport



Enebolig

Øvre Torvgate 40 , 2821 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 67, bnr. 1220

## Markedsverdi

**10 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 412 m² BRA-i: 312 m²



Befaringsdato: 25.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 14333-2154

Referansenummer: XQ8857

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Sindre Illøkken Eriksen

Vår ref:



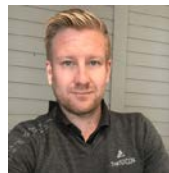
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Takstcon AS 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  
Innlandet takstservice AS – 929 589 785

*Sindre Illøkken Eriksen*  
Sindre Illøkken Eriksen

sindre@takstcon.no  
459 64 141



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|    | <b>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|    | <b>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</b><br>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.<br>Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge. |
|  | <b>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | <b>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</b><br>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

## BELIGGENHET:

Eneboligen har en meget sentral beliggenhet i Gjøvik sentrum med tilgang til alle fasiliteter. Nærhet til skole og barnehage. Fine friluftsmuligheter i nærområdet og kort avstand til Fastland friluftsbad, tennishall, Hovde alpinbakke, Gjøvik stadion, Fjellhallen og Røverdalen.

## ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Etasjeskiller i betong- og trekonstruksjoner. Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass og med 1+1 lags glass. Balkongdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass.

## BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 312 m² over 1½ etasje med kjeller. Luftebalkong på ca. 3 m² mot nord med adkomst fra soverom. Terrasseplatting på ca. 71 m² mot nord/vest med adkomst fra gang/stue. Terrasse på ca. 28 m² mot øst med adkomst fra stue og fra kjøkken. Terrasseplatting på ca. 19 m² beliggende mot nord/vest på eiendommen. Garasje med to biloppstillingsplasser. Lekestue.

## STANDARD:

Boligen er fra 1953. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring, strøm og varmepumpe med vannbåren varme. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

## OM TOMTEN:

Eiet tomt på 1319,3 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein på gårdsplass.

## Enebolig - Byggeår: 1953

## INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Tapet. Panel. Fliser. Malte glatte flater. Baderomsplater. Malt strie. Betong

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser. Teppegulv. Heltre. Betong.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peisinnatts montert i tv-stue.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte tredører. Formpressede innerdører. Malte glatte dører. Skyvedør, enkelte med glass.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loftetasje: Våtrommet er opplyst rehabilitert i 2017. Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte strie i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad 1. etasje: Våtrommet er nybygd i 2020. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjnisje. Speil med tilhørende belysning. Baderkar. Veggmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad kjeller: Våtrommet er opplyst etablert i 2007 i forbindelse med badstue. Fliser på gulv og vegger. Himling av betong. Panel på vegger. Dusj. Veggmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2020 med laminerte skrog, profilerte fronter og flislagt benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin og kjøleskuffer. Komfyrvakt montert. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i loftetasje: Toalettrom med fliser på gulv, fliser på vegger og malt strie i himling. Servant med underskap. Speil. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

Toalettrom i 1. etasje: Toalettrom med gulvbelegg, tapet på vegger og malte glatte flater i himling. Servant. Speil. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

Badstue med betonggulv, treplatting på gulv, panel på vegger og panel i himling. Badstueovn med ukjent alder.

Vaskekjeller med fliser på gulv, fliser på vegger og panel i himling. Stålkum med blandebatteri. Opplegg og plass til vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Varme i gulv. Sluk av støpejern.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Synlig avløpsrør som føres ned i støp er av soil/støpejern.

Luft-vann varmepumpe fra 2020 montert på yttervegg, innedel er plassert i fyrrom.

I tillegg er det eldre fyrkjele som er bygd om til bioolje, brenner er fra 2020. Denne kobles inn automatisk ved behov ved kaldere utetemperaturer. Fyrkjele kan også fyres med strøm.

Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2015 er plassert i fyrrom.

Sentralstøvsuger, montert i fyrrom kjeller.



## Beskrivelse av eiendommen

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

### Markedsvurdering

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Totalt Bruksareal              | 412 m²     |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 312 m²     |
| Totalpris                      | 10 000 000 |

### Arealer [Gå til side](#)

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 10 750 000

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Enebolig

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

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 befaringsstidspunktet.

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

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

#### Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

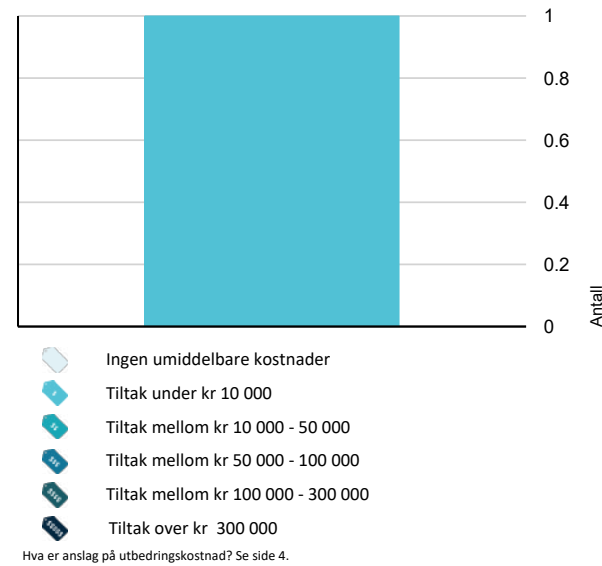
Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

| Enebolig     |                                                                                        |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 3</b>  | <b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>                                                     |
| !            | Utvendig > Utvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>                               |
| <b>TG IU</b> | <b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>                                            |
| !            | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg <a href="#">Gå til side</a>                 |
| !            | Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom <a href="#">Gå til side</a> |
| <b>TG 2</b>  | <b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>                                                      |
| !            | Utvendig > Taktekking <a href="#">Gå til side</a>                                      |
| !            | Utvendig > Nedløp og beslag <a href="#">Gå til side</a>                                |
| !            | Utvendig > Veggkonstruksjon <a href="#">Gå til side</a>                                |
| !            | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft <a href="#">Gå til side</a>                            |
| !            | Utvendig > Vinduer <a href="#">Gå til side</a>                                         |
| !            | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger <a href="#">Gå til side</a>     |
| !            | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn <a href="#">Gå til side</a>                    |
| !            | Innvendig > Radon <a href="#">Gå til side</a>                                          |
| !            | Innvendig > Pipe og ildsted <a href="#">Gå til side</a>                                |
| !            | Innvendig > Rom Under Terreng <a href="#">Gå til side</a>                              |
| !            | Innvendig > Innvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>                             |
| !            | Innvendig > Innvendige dører <a href="#">Gå til side</a>                               |
| !            | Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>                    |
| !            | Tekniske installasjoner > Avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>                        |
| !            | Tekniske installasjoner > Varmesentral <a href="#">Gå til side</a>                     |
| !            | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering <a href="#">Gå til side</a>                    |





## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                   |                             |
|---|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Septiktank                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon  | <a href="#">Gå til side</a> |



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1953

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

#### Anvendelse

Enebolig

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Bygningen er 72 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. 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 inneklima. 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 som kan hjelpe deg med prosessen for en eventuell stønad.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongtakstein.

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

Eier opplyser i tidligere taktrapport at taktekking er oppgradert ca. 2001. Ukjent om undertak er byttet samtidig.

**Årstall:** 2001

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**





# Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Taktekking er delvis mosegrodd.

- Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking.

- Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Mose anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen

- Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med taktekkingen, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser vedrørende om undertaket ble skiftet samtidig som taktekkingen. Gjør oppmerksom på at for eventuelt å skifte undertak må taktekking, sløyfer og lekter fjernes.



Taktekking er delvis mosegrodd. Mose anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen.

## TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler snøfanger på hele takflatene, men dette var ikke krav på byggemeldingstidspunkt.

- Frostsprengt takrennenedløp.

- Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

- Manglede nedløp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Dagens krav: Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.

- Konstruksjonen rundt nedløpet kan få følgeskader dersom det oppstår lekkasjer i forbindelse med frostsprengt nedløpsrør.

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



# Tilstandsrapport



Det mangler snøfanger på hele takflatene, men dette var ikke krav på byggemeldingstidspunkt.



Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid.



Manglede nedløp- dette har gjort så treverk i området rundt er slitt.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Hjemmelshavers opplysning: Utvendig overflater på bolig, garasje og uthus er beiset i 2018 og 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.

- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

- Sprekker nederst på kledning er registrert.

- Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant.

- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke registrert avvik på veggkonstruksjon som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak. Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep. Overvåk tilstanden jevnlig.

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

- Overflatebehandling av endeved/kledning, evt utskifting av skadet kledning. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.

- Ingen dryppkant forkorter kledningens funksjonstid. Det anbefales å etablere skråskjære nedre del av kledningen for å begrense fuktopptrekk i treverket. Viktig at endeved overflatebehandles.

- Det er ikke behov for strakstiltak. Åpninger i veggkonstruksjonen kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskost



# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønnet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Ikke adkomst til loft på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:
- Ingen inspeksjonsmulighet av møneloft på befaringsdagen. Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.
- 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.

- Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Gjentatte påkjenninger av is og kondens vil med årene skape behov for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Det må forventes påkostninger i form av vedlikehold.
- Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.



Noe malingsflass oppunder takutstikket.



Ingen inspeksjonsmulighet av møneloft på befaringsdagen.

## TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass i hovedsak fra 2002 og 2007.  
Velux takvinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene er opplyst å være fra ca. 2017.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør.

# Tilstandsrapport



Viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør.



Takvinduer er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

## TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med 3-lags isolerglass.  
2 stk. to-fløy balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2002 i 1. etasje.  
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2002 på loftetasje.  
Kjellerdør i treverk, kjellernedgang med overbygg utvendig.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Lufterbalkong på ca. 3 m² mot nord med adkomst fra soverom. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 94 cm.

Terrasseplattning på ca. 71 m² mot nord/vest med adkomst fra gang/stue. Konstruksjoner og overflater i treverk. Pergola på deler av terrasse med sittegruppe, terrasse er stedvis overbygget. Terrasse er opplyst å være fra 2021.

Terrasse på ca. 28 m² mot øst med adkomst fra stue og fra kjøkken. Konstruksjoner i betong, flisbelagt. Rekkverk av treverk. Rekkverkhøyde på ca. 74 cm.

Terrasseplattning på ca. 19 m² beliggende mot nord/vest på eiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov. Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere.

- Takkonstruksjon over deler av terrasseplattning er underdimensjonert ift. dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres, rekkverk bør forhøyes.

- Vedlikeholdsarbeider må påregnes.





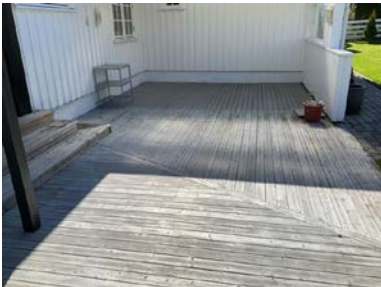
# Tilstandsrapport



Skadet flis på trapp.



Slitasje/fuktskader på rekkverk ved nedløp.



Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.

## TG 3 Utvendige trapper

Trapp i støpt betong til terrasse mot øst (flisbelagt trapp).

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Fundamentering er ikke frostsikret.

- Løse fliser er observert.

- Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fundamentering for trapp bør frostsikres.

- Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper barnesikres / sikres iht. dagens krav.

- Fliser bør limes på nytt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Løs flis på trappen.

## INNVEDIG



# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Tapet. Panel. Fliser. Malte glatte flater. Baderomsplater. Malt strie. Betong.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser. Teppegulv. Heltre. Betong.

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 betong og i trekonstruksjoner.  
Støpt gulv på grunn i kjeller.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 13 mm.  
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 12 mm.

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 6 mm.  
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.

Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig.

Avvikene som er målt er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.

Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men pga. elde kan det ikke utelukkes avvik.

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på <https://dsa.no/radon>

Tilstandsgrad 2 er satt fordi radon skal vurderes opp mot dagens forskriftskrav og NS 3600 stiller krav til at alle boliger skal foreta radonmålinger.

### Vurdering av avvik:

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

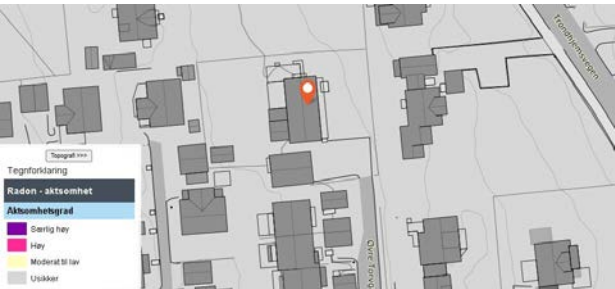
Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peisinnatts montert i tv-stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Pipe/pipevange er tildekket.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon.



Heldekkende beslag anbefales montert over pipe. Dette for å redusere sjanse for fuktighet i takkonstruksjonene.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller har hovedsakelig synlig grunnmur på alle rom, bortsett fra bad og badstue. Vegg er flislagt på bad. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ved enkle fuksøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal nederst på grunnmur mot gulv.
- Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Det anbefales å utrede omfanget av fuktpåkjenning.
- Da drenering har oppnådd over halvparten av forventet brukstid er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Se punkt tomteforhold>drenering.

## TG 2 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Trapper av treverk mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

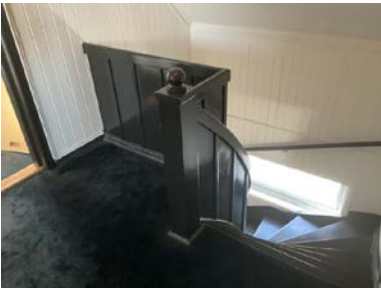
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet til kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Hovedtrapp: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Kjellertrapp: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det anbefales å montere list under trappetrinn. Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav.



Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet til kjeller.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## TG 2 Innvendige dører

Profilerte tredører. Formpressede innerdører. Malte glatte dører. Skyvedør, enkelte med glass.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Varmepumpe, luft-vann med oljefyr, distribuert med radiatorer. Ildsted-peisinnatts i stue.

Opplyst i tidligere takstrapp: Varme i gulv på entré, gang og bad av varmekabler.

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.

Hjemmelshavers opplysning: Varmepumpe med strømstyring, som også kan styres via WIFI, og er oppkoblet for fjernstyring. Temperaturen kan styres i detaljer til alle døgnets tider og timer, med senkning og økning som styrer seg selv enten i følge en modell/kurve eller fjernstyres via WIFI.

Det er sentralfyring og radiatorer i så godt som alle rom inkludert kontor, trimrom i kjeller, alle soverom, stuer, hall/gang, toalett, m.m.

## VÅTROM

### LOFTETASJE > BAD





# Tilstandsrapport

## Generell

Våtrommet er opplyst rehabilitert i 2017. Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte strie i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Varmer i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

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.

Årstall: 2017 Kilde: Andre opplysninger: Tidligere takstrapport.

## LOFTETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg. Malt strie i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er dør i våtsone.

- Skråhimling over dusjonen er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikring/membrantetting og bruk av fuktrobuste materialer som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er sannsynligvis ikke etablert membran/tettesjikt himlingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

## LOFTETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.



Gulv utenfor dusjonen er laget tilnærmet flatt (ikke motfall fra sluk). Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkant ved dør er ikke mulig å undersøke pga. terskel/list. Det forutsettes i denne rapporten at arbeidene er utført ihht. dagens krav. Hvis det ønskes å verifisere at dette stemmer, så må ytterligere undersøkelser gjennomføres.

## LOFTETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Banemembran, synlig i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

## LOFTETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører.

## 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.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Våtrommet er nybygd i 2020. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjnisje. Speil med tilhørende belysning. Badekar. Veggmontert wc. Varmer i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

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





# Tilstandsrapport

Årstall: 2020  
Kilde: Andre opplysninger: Tidligere takstrapport.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vindu er potensielt eksponert for fuktpåkjenning. Plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning. Bygningsdelen bør beskyttes mot direkte fuktpåkjenning. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.



Det er vindu i våtsonen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv- storformat. Gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

#### 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.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Tettesjikt med ukjent utførelse er synlig i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene. Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Badekar med dusj. Vegghengt wc.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, fuktstyrt vifte. Tilluft ved dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i vegg fra stue. 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.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

## KJELLER > BAD

### Generell

Våtrommet er opplyst etablert i 2007 i forbindelse med badstue. Fliser på gulv og vegger. Himling av betong. Panel på vegger. Dusj. Veggmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved





## Tilstandsrapport

befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/tilstand har utlevd mye av sin normale brukstid, men fortsatt fungerer med den bruk det har i dag. Det er ikke konstatert forhold som tilsier umiddelbar rehabilitering av våtrommet, men ut fra alder/ tilstand i kombinasjon med endret bruk kan dette gjøre at det kan oppstå skader som følge av bruk. Det er derfor påregnelig at fullstendig oppbygging av nytt våtrom må utføres i nærmere fremtid. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Årstall: 2007 Kilde: Andre opplysninger: Tidligere takstrapport.

### KJELLER > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Betong i himling.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert skade/slitasje på overflate-saltutslag i overgang vegg/himling.

- Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.

- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring av hullyd/fast bom.



Det er registrert skade/slitasje på overflate-saltutslag i overgang vegg/himling.

### KJELLER > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

### KJELLER > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Se tekniske installasjoner>avløpsrør.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



## Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene. Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

Avløpet er tett på befaringsdagen, opplyst at rørene er spylt i ettertid.

### KJELLER > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje. Vegghengt wc.

### KJELLER > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

### KJELLER > BAD

#### TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Fuktsøk på overflater er foretatt. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2020 med laminerte skrog, profilerte fronter og flislagt benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrrert stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin og kjøleskuffer. Komfyrvakt montert.

Opplyst i tidligere takstrapport at det er montert vannstoppeventil og fuktføler i kjøkkenbenk/under sokkel.

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

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere takstrapport.



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

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

## SPESIALROM

### LOFTETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, fliser på vegger og malt strie i himling. Servant med underskap. Speil. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



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

## 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg, tapet på vegger og malte glatte flater i himling. Servant. Speil. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



# Tilstandsrapport



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

## KJELLER > BADSTUE

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med betonggulv, treplattning på gulv, panel på vegger og panel i himling. Badstueovn med ukjent alder.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmåling med hammerelektrode i svill viser forhøyede fuktverdier i svill på badstue.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det oppfordres til ytterligere undersøkelser i påforet vegg for badstu, mot grunnmur. Kartlegg hvor fuktbelastning kommer fra.

## KJELLER > VASKEKJELLER

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskekjeller med fliser på gulv, fliser på vegger og panel i himling. Stålkum med blandebatteri. Opplegg og plass til vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Varmer i gulv. Sluk av støpejern.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik det er krav om i dag. Eldre rom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruk ha en kort gjenværende brukstid. Forventet brukstid er oppnådd for våtrommet.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden rommet fungerer med dagens bruk. Oppgradering og utskifting må påregnes om man har andre brukskrav. Vannslø bør unngås.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Innvendige vannrør av varierende alder.

Vannrør til installasjoner i 1. etasje og loftetasje er av plast, rør-i-rør.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for deler av røranlegg er oppnådd.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:





# Tilstandsrapport

- Når vannrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.



Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

## TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Innvendige avløpsrør av varierende alder.

Synlig avløpsrør som føres ned i støp er av soil/støpejern.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for deler av avløpsrør er oppnådd.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

## TG 1 Ventilasjon

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

## TG 2 Varmesentral

Luft-vann varmepumpe fra 2020 montert på yttervegg, innedel er plassert i fyrrom.

I tillegg er det eldre fyrkjele som er bygd om til bioolje, brenner er fra 2020. Denne kobles inn automatisk ved behov ved kaldere utetemperaturer. Fyrkjele kan også fyres med strøm.

Årstall: 2020 Kilde: Andre opplysninger: Tidligere takstrapport.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid, er oppnådd på fyrkjele og radiatorer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden fyrkjele fungerer i dag, men ut ifra alder og brukstid kan skader plutselig oppstå på eldre varmepumper.



# Tilstandsrapport



Viktig å lede vann fra varmepumpe bort fra grunnmuren.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2015 er plassert i fyrrom.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger, montert i fyrrom kjeller.

## TG IU 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. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapene er plassert i gang i loftetasje og i kjeller.

Hjemmelshavers opplysning: det er nye downlights med nye kabler og dimmere i de fleste rom som f eks: kjøkken, gang/hall 1. etasje både mot syd/vest og nord, samt bad 1. etasje, alle 3 stuer, m.m.  
Totalt 3 nye sikringsskap. To i 2019 og ett i kjeller i 2020. Alle med automatsikringer og nye kabler.

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

### Generell kommentar

Jeg er ikke elektroformann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Vi gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader, samt risiko for brann og elektriske støt.





# Tilstandsrapport



Sikringsskap plassert i loftetasje.



Sikringsskap plassert i loftetasje.



Sikringsskap plassert i 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det er brannslukningsapparat i boligen. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.**

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Det er ikke synlige skader på slukkeutstyr. Slukkeutstyr er ikke demontert eller funksjonstestet.**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det er montert røykvarsler i hver etasje. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.**

Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning iht. Tek 17 krav. Dette er ikke et avvik i byggeforskriften for denne boligen, men skal kommenteres da dette er avvik i forskriften " Tryggere bolighandel" til ny Avhendingslov.

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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



# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden tilbygg mot sør/vest ifra 1999. Ukjent hvilke arbeider som ble gjort.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsikringen har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det kan ikke forventes dreneringen har tilfredsstillende effekt. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men utskifting av fuktsikring og drenering vil være påregnelig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i sparesteinsbetong.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil også være avgjørende.

## TG 2 Terrengforhold

Flat/skrånende tomt.

Belegningsstein på gårdsplass mellom bolig og garasje på gårdsplass.

### Vurdering av avvik:

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

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). Det er enkelte ujavnheter i overflate på belegningsstein, normale setninger må påregnes over noen år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Hjemmelshavers opplysning: Det er lagt ny vannledning med Elvestad kabel inn til boligen, fra kommunalt nett. Utført i 1996.

Merknad: Tilkoblet offentlig avløp via septiktank som tømmes etter behov. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver.

### Vurdering av avvik:

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





## Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

### Septiktank

Septiktank i betong.

Eiers opplysning: Kummen er tømt 27/4 - 2025.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### Oljetank

Oljetank opplyst i glassfiber, opplyst installert i 2007.

Gammel tank er sanert, godkjent av bygningsmyndighetene. Opplysninger gitt i tidligere takstrapport.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasje

#### Byggeår

1995

#### Kommentar

Opplyst i tidligere takstrapport.

#### Standard

#### Vedlikehold

### Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Sokkel i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Takteking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Leddporter av tre med garasjeportåpner. Innlagt strøm. Isolert veggkonstruksjon. Trapp til loft utvendig.

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

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

### Lekestue



#### Anvendelse

Lekestue

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent alder.

#### Standard

#### Vedlikehold

### Beskrivelse

Fundamentert direkte på grunn med lettklinkerblokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. 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.





## Konklusjon og markedsvurdering

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Hovedbyggets BRA/BRA-i</div> <div>312 m<sup>2</sup>/312 m<sup>2</sup></div> <div>Enebolig: 3 Gang, 3 Soverom, 3 Toalettrom, 3 Bad, Garderobe, Entré, Kjøkken, Stue, 4 Bod, TV-stue, Kjellernedgang, Fyrrom, Trimrom, Kontor, Badstue</div> <div>Andre bygg: Garasje, Lekestue</div> <div>Bruksareal andre bygg: 100 m<sup>2</sup></div> <div>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</div> | <div>Markedsverdi</div> <div>Kr 10 000 000</div> <div>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</div> <div>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</div> |
| <div>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</div> <div>Kr 10 750 000</div> <div>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</div> <div>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</div>                                                  | <div>Markedsverdi</div> <div>10 000 000</div> <div>Konklusjon markedsverdi</div> <div>10 000 000</div>                                                                                                                                                                                                                                  |

### Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

| Sammenlignbare salg |                                                           |            |           |           |           |           |         |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| EIENDOM             |                                                           | SALGSDAT O | PRISANT   | PRIS      | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS |
| 1                   | Johan Sverdrups gate 19 ,2819 GJØVIK<br>202 m² 1958 5 sov | 14-11-2022 | 8 500 000 | 8 250 000 |           | 8 250 000 | 40 842  |
| 2                   | Johan Sverdrups gate 7 ,2819 GJØVIK<br>232 m² 1932 5 sov  | 01-06-2020 | 9 500 000 | 9 000 000 |           | 9 000 000 | 38 793  |
| 3                   | Tordenskjolds gate 17 ,2821 GJØVIK<br>194 m² 1918 4 sov   | 26-11-2019 | 7 500 000 | 7 350 000 |           | 7 350 000 | 37 887  |
| 4                   | Hunnsvegen 36 ,2819 GJØVIK<br>264 m² 1934 5 sov           | 23-03-2025 | 9 800 000 | 9 450 000 |           | 9 450 000 | 35 795  |
| 5                   | Øvre Torvgate 29A ,2821 GJØVIK<br>282 m² 1949 6 sov       | 12-09-2024 | 8 900 000 | 8 700 000 |           | 8 700 000 | 30 851  |
| 6                   | Marcus Thranes gate 30 ,2819 GJØVIK<br>247 m² 1923 4 sov  | 23-06-2024 | 6 500 000 | 6 300 000 |           | 6 300 000 | 25 506  |

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.



## Beregninger

| Årlige kostnader                                                                                                  |            |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Forsikring, estimert.                                                                                             | Kr.        | 12 000        |
| Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.                                                                   | Kr.        | 30 000        |
| Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.) | Kr.        | 50 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                                                                            | <b>Kr.</b> | <b>92 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 10 600 000       |
| .                                                                                                          | Kr.        |                  |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 3 220 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>7 400 000</b> |

#### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 450 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 180 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>270 000</b> |

#### Lekestue

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 120 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 40 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Lekestue</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>80 000</b> |

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 7 750 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 3 000 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 000 000</b> |

#### Kommentar

.

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>10 750 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|

## 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

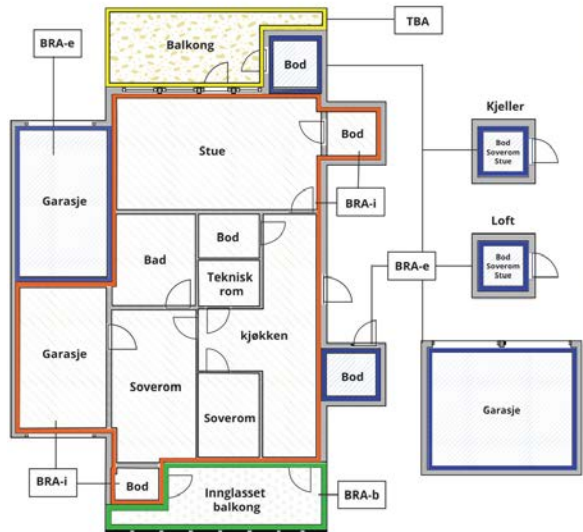
### Hva er måleverdig areal?

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.



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

|            | Bruksareal BRA m²          |                             |                            |     |                                 |
|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Loftetasje | 79                         |                             |                            | 79  | 3                               |
| 1. etasje  | 121                        |                             |                            | 121 | 118                             |
| Kjeller    | 112                        |                             |                            | 112 |                                 |
| SUM        | 312                        |                             |                            |     | 121                             |
| SUM BRA    | 312                        |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)                                                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loftetasje | Gang, Soverom, Toalettrom, Bad, Garderobe, Soverom 2, Soverom 3              |                             |                            |
| 1. etasje  | Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Toalettrom, Bod, Gang, TV-stue, Kjellernedgang    |                             |                            |
| Kjeller    | Bod, Gang, Fyrrom, Trimrom, Kontor, Bad, Badstue, Vaskekjeller, Bod 2, Bod 3 |                             |                            |

### 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.

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.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 239 cm og skråhimling.  
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 227-233 cm.  
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 202-220 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:  
Luftebalkong på ca. 3 m² mot nord med adkomst fra soverom.  
Terrasseplatting på ca. 71 m² mot nord/vest med adkomst fra gang/stue.  
Terrasse på ca. 28 m² mot øst med adkomst fra stue og fra kjøkken.  
Terrasseplatting på ca. 19 m² beliggende mot nord/vest på eiendommen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

**Kommentar:** 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 befarings tidspunktet.

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.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:** Oppholdsrom i kjelleren tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Rom i kjelleren er innredet etter byggeåret, men det er ikke søkt bruksendring for disse rommene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig jmf Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

## Garasje

|           | Bruksareal BRA m²          |                             |                            |     |                                 |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Loft      |                            | 30                          |                            | 30  |                                 |
| 1. etasje |                            | 59                          |                            | 59  |                                 |
| SUM       |                            | 89                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA   | 89                         |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft      |                            | Bod                         |                            |
| 1. etasje |                            | Garasje, Bod                |                            |

#### Kommentar

Tilleggsbygg: 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.

Bod i bakkant av garasje er 13 m2.  
Garasjeportbredde x høyde: 2,5m x 2,1m.

Areal

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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



Kommentar:

Lekestue

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje |                            | 11                          |                            | 11  |                                 |
| SUM       |                            | 11                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA   | 11                         |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Bod                         |                            |

Kommentar

Tilleggsbygg: 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: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 276        | 36         |
| Garasje  | 0          | 89         |
| Lekestue | 0          | 11         |

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.<br><br>I areal S-ROM inngår bod i 1. etasje- 3 boder og fyrrom i underetasje. |
| Garasje  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Lekestue |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato      | Til stede                                                        | Rolle         |
|-----------|------------------------------------------------------------------|---------------|
| 25.4.2025 | Sindre Illøkken Eriksen                                          | Takstingeniør |
|           | Aktiv Eiendomsmegling v/ Lene Bergum<br>Pettersson og Marius Alm | Rekvirent     |
|           | Runde Fossumstuen                                                | Hjemmelshaver |

Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                   | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------|-------------------------|------------|
| 3407 GJØVIK | 67   | 1220 |      | 0    | 1319.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

Adresse

Øvre Torvgate 40

Hjemmelshaver

Fossumstuen Mona

Fossumstuen Rune

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.





### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

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

#### Regulering

Reguleringsplan:  
Vedtatt reguleringsplan: Gjøvik sentrum nord.  
Frittliggende småhusbebyggelse.

Kommuneplan:  
Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.  
KpBestemmelseOmråde.  
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.  
Krav vedrørende infrastruktur.  
Boligbebyggelse - nåværende.

#### Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

#### 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 (ink. 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 tørk 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 hjemmelsovergang

#### År

2020



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                           | Dato       | Kommentar                                                                                                                                                                                               | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Eiendomsverdi.no                      | 24.04.2025 | Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.                                                                                                                                                         | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Situasjonskart                        | 24.04.2025 | Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.                                                                                                                                 | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Hjemmelshaver                         | 25.04.2025 | Ga opplysninger og fremviste eiendommen.                                                                                                                                                                | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæring                         |            | Dette er et tvangssalg, egenerklæring er ikke fylt ut av eier. Salget reguleres av tvangsfullbyrdelesloven egenerklæring er derfor ikke aktuelt.                                                        | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest / Innflytningstillatelse |            | 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. | Finnes ikke      |       | Nei     |
| Evt. tidligere prospekt/takstrapport  | 23.04.2025 | Takstrapport utført av min kollega.                                                                                                                                                                     | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Samsvarserklæring                     | 14.05.2021 | Samsvarserklæring gjelder for opplegg til varmepumpe, opplegg til utelys, og feilsøk av dimmer.                                                                                                         | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Samsvarserklæring                     | 12.02.2020 | Samsvarserklæring gjelder for opplegg i bolig ifm renovering. Diverse arbeider er utført- se samsvarserklæring som ligger i Boligmappa for detaljert info.                                              | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Samsvarserklæring                     | 19.02.2019 | Samsvarserklæring gjelder for bytte av innmat i sikringsskap.                                                                                                                                           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Samsvarserklæring                     | 15.12.2016 | Samsvarserklæring gjelder for omgjøring på bad.                                                                                                                                                         | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Byggegodkjente tegninger, tilbygg     | 22.04.1968 |                                                                                                                                                                                                         | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Byggegodkjente tegninger              | 22.01.1953 |                                                                                                                                                                                                         | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Byggegodkjente tegninger, garasje     | 31.08.1995 |                                                                                                                                                                                                         | Gjennomgått      |       | Nei     |





## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 28.04.2025 |           |
| 2       | 02.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens 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, anneks 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 høyttalere, 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.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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



# Forutsetninger

•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 slitasjegrad: 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 bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyer 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.

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

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

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

# Forutsetninger

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.

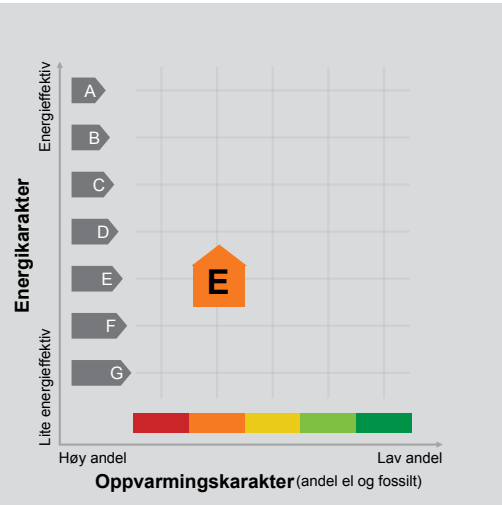
Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

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.

Det gjøres særlig oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Øvre Torvgate 40         |
| Postnummer        | 2821                     |
| Sted              | GJØVIK                   |
| Kommunenavn       | Gjøvik                   |
| Gårdsnummer       | 67                       |
| Bruksnummer       | 1220                     |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 155597046                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-111816 |
| Dato              | 28.04.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Øvre Torvgate 40 - Nabolaget Hovde/Engeland - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                        |            |   |
|------------------------|------------|---|
| Studenten              | 5 min      | 🚶 |
| Totalt 22 ulike linjer | 0.4 km     |   |
| Gjøvik stasjon         | 9 min      | 🚶 |
| Linje R30, R30x        | 0.7 km     |   |
| Oslo Gardermoen        | 1 t 25 min | 🚆 |

## Skoler

|                                             |        |   |
|---------------------------------------------|--------|---|
| Gjøvik skole (1-7 kl.)                      | 11 min | 🚶 |
| 219 elever, 18 klasser                      | 0.8 km |   |
| Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.)       | 21 min | 🚶 |
| 91 elever, 9 klasser                        | 1.8 km |   |
| Gjøvikregionen International School (1-1... | 23 min | 🚶 |
| 183 elever, 10 klasser                      | 1.9 km |   |
| Fredheim skole (1-7 kl.)                    | 25 min | 🚶 |
| 325 elever, 22 klasser                      | 2 km   |   |
| Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)          | 5 min  | 🚶 |
| 314 elever, 24 klasser                      | 2.5 km |   |
| Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)              | 7 min  | 🚶 |
| 352 elever, 28 klasser                      | 3.8 km |   |
| Gjøvik videregående skole                   | 14 min | 🚶 |
| 1050 elever                                 | 1.1 km |   |

## Ladepunkt for el-bil

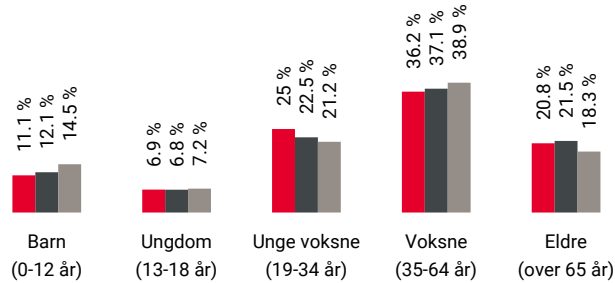
|                       |       |   |
|-----------------------|-------|---|
| Gjøvik Supercharger   | 6 min | 🚶 |
| Tesla-lader CC Gjøvik | 7 min | 🚶 |

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100

Naboskapet  
Høflige 66/100

## Aldersfordeling



| Område         | Personer  | Husholdninger |
|----------------|-----------|---------------|
| Hovde/Engeland | 1 497     | 889           |
| Gjøvik         | 20 058    | 10 967        |
| Norge          | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                 |        |   |
|---------------------------------|--------|---|
| Gjøvik barnehage (1-5 år)       | 9 min  | 🚶 |
| 110 barn                        | 0.7 km |   |
| Trollhaugen barnehage (1-5 år)  | 9 min  | 🚶 |
| 27 barn                         | 0.7 km |   |
| Lissomskogen barnehage (1-5 år) | 14 min | 🚶 |
| 66 barn                         | 1.1 km |   |

## Dagligvare

|                          |        |   |
|--------------------------|--------|---|
| Rema 1000 Gjøvik Stadion | 5 min  | 🚶 |
| Post i butikk            | 0.4 km |   |
| Kiwi Gjøvik              | 6 min  | 🚶 |
| PostNord                 | 0.5 km |   |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 81/100



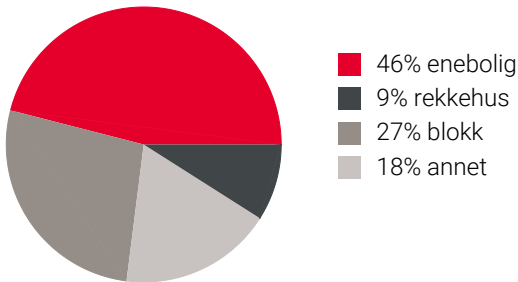
Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

|                                                                                     |                                     |        |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Gjøvik Stadion                      | 6 min  |    |
|                                                                                     | Ballspill, fotball, friidrett       | 0.4 km |                                                                                     |
|    | Utendørs innebandybane på Gjøvik... | 7 min  |    |
|                                                                                     | Ballspill                           | 0.5 km |                                                                                     |
|   | MOVA CC Gjøvik                      | 5 min  |   |
|  | Trento Gjøvik                       | 6 min  |  |

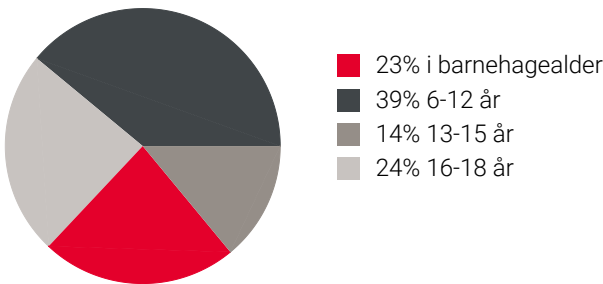
Boligmasse



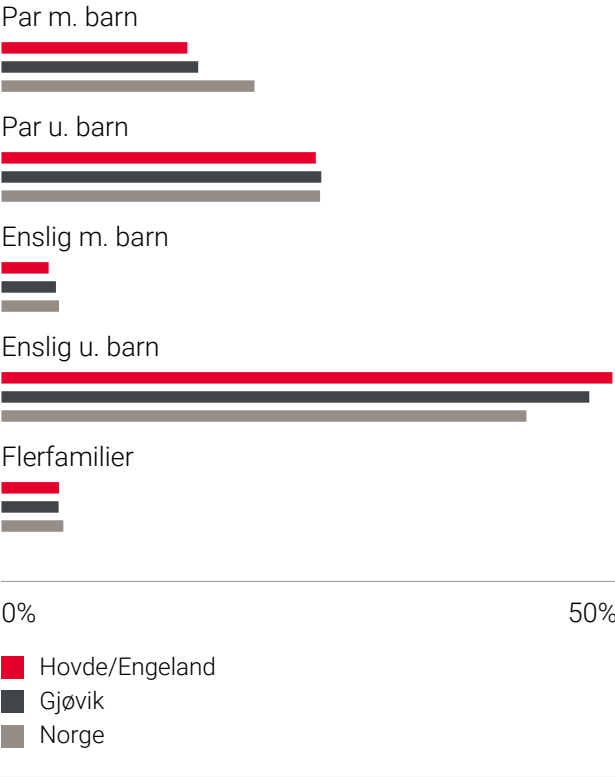
Varer/Tjenester

|                                                                                   |                    |       |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | CC Gjøvik          | 6 min |  |
|  | Apotek 1 CC Gjøvik | 6 min |  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

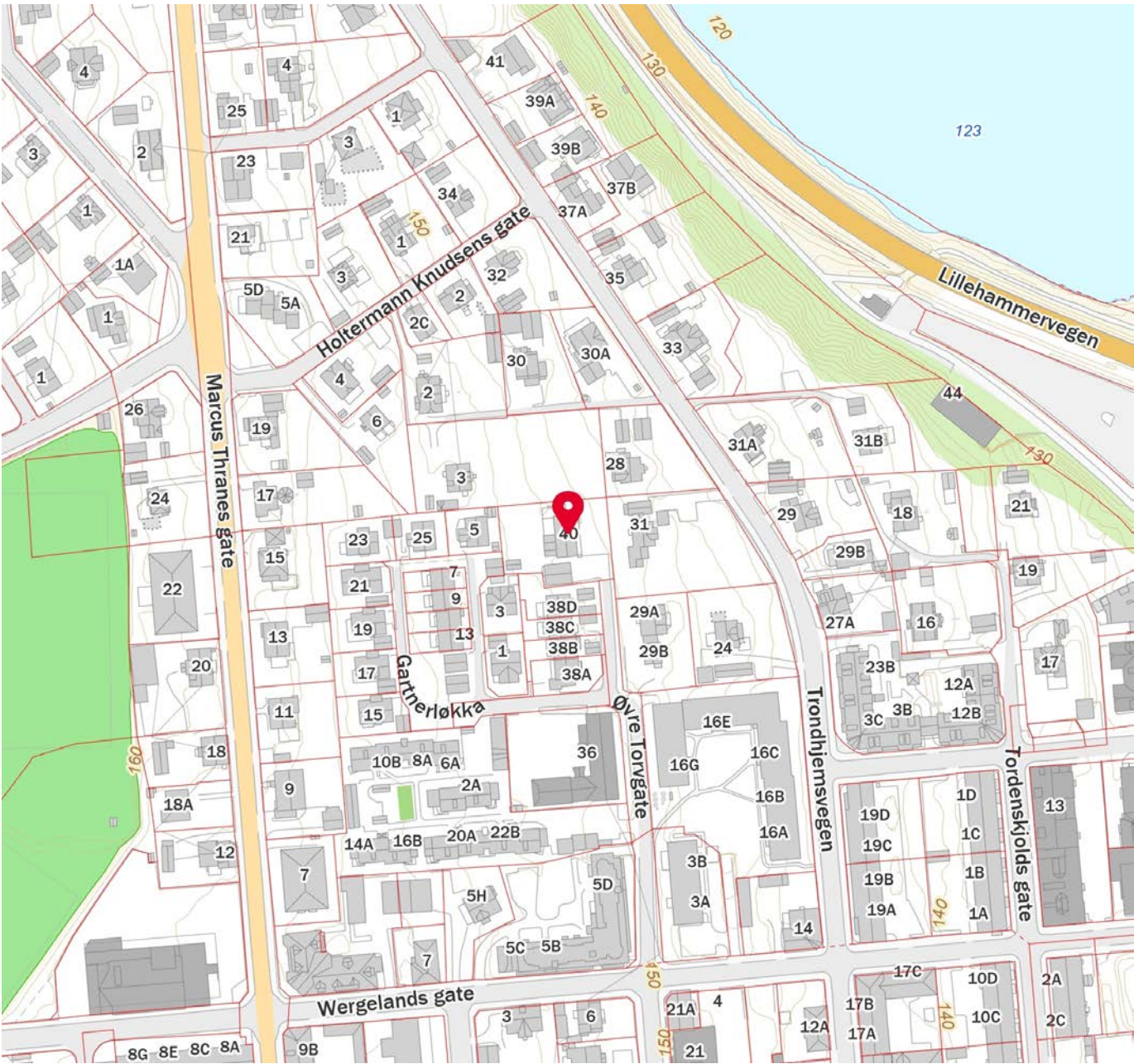
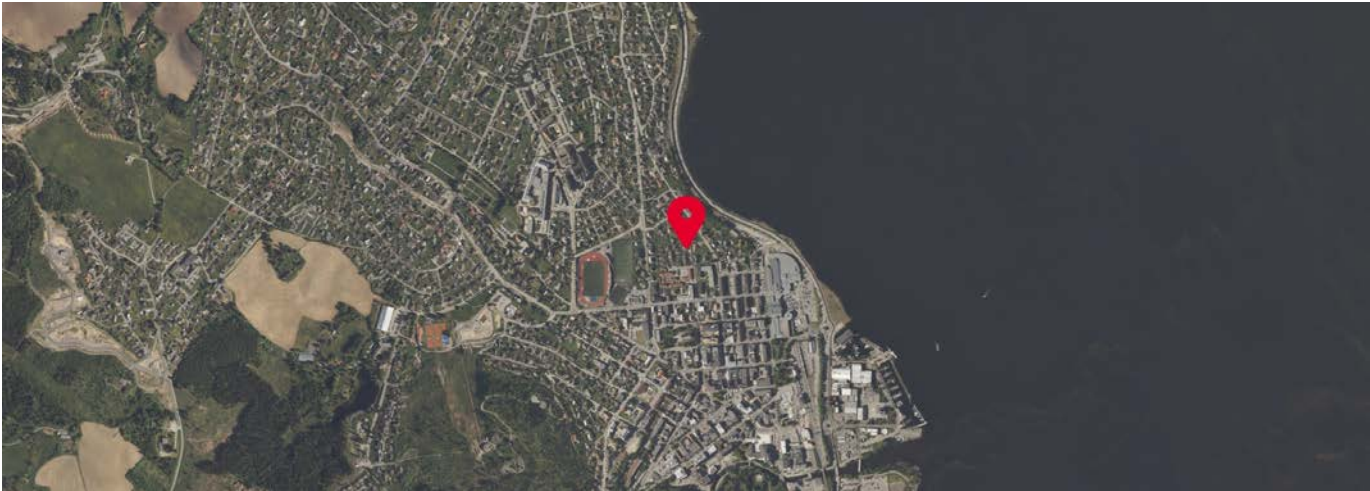


Familiesammensetning

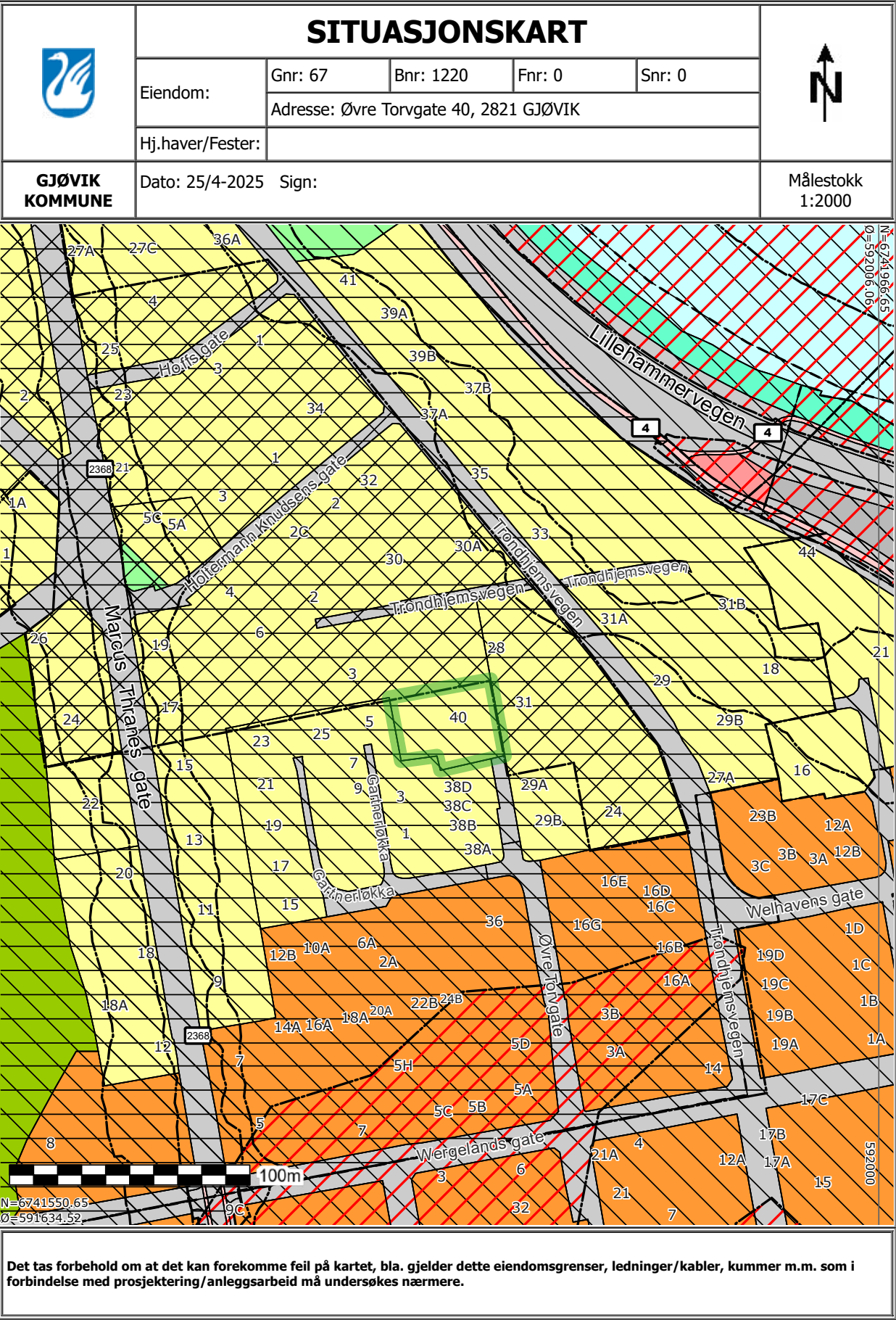


Sivilstand

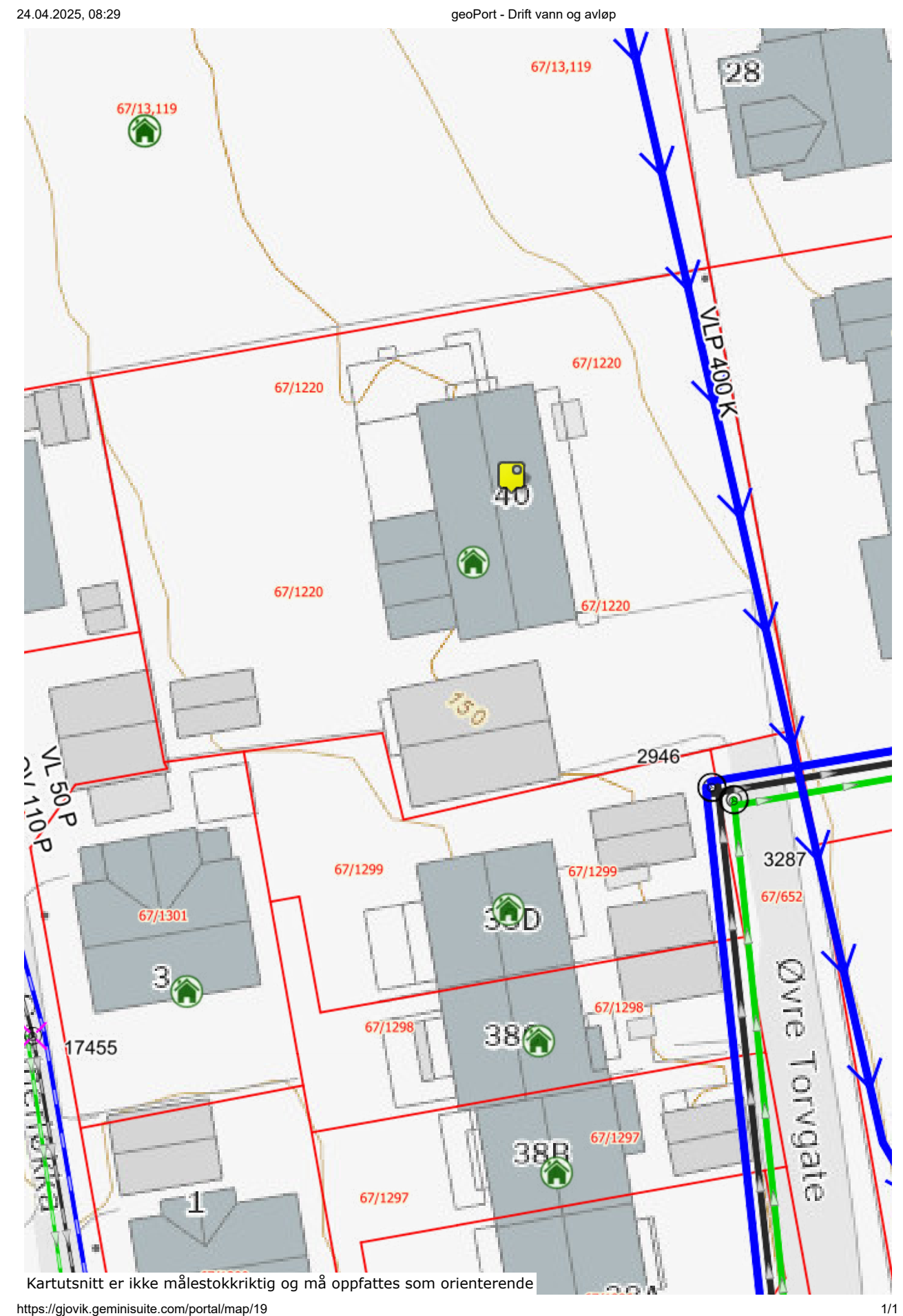
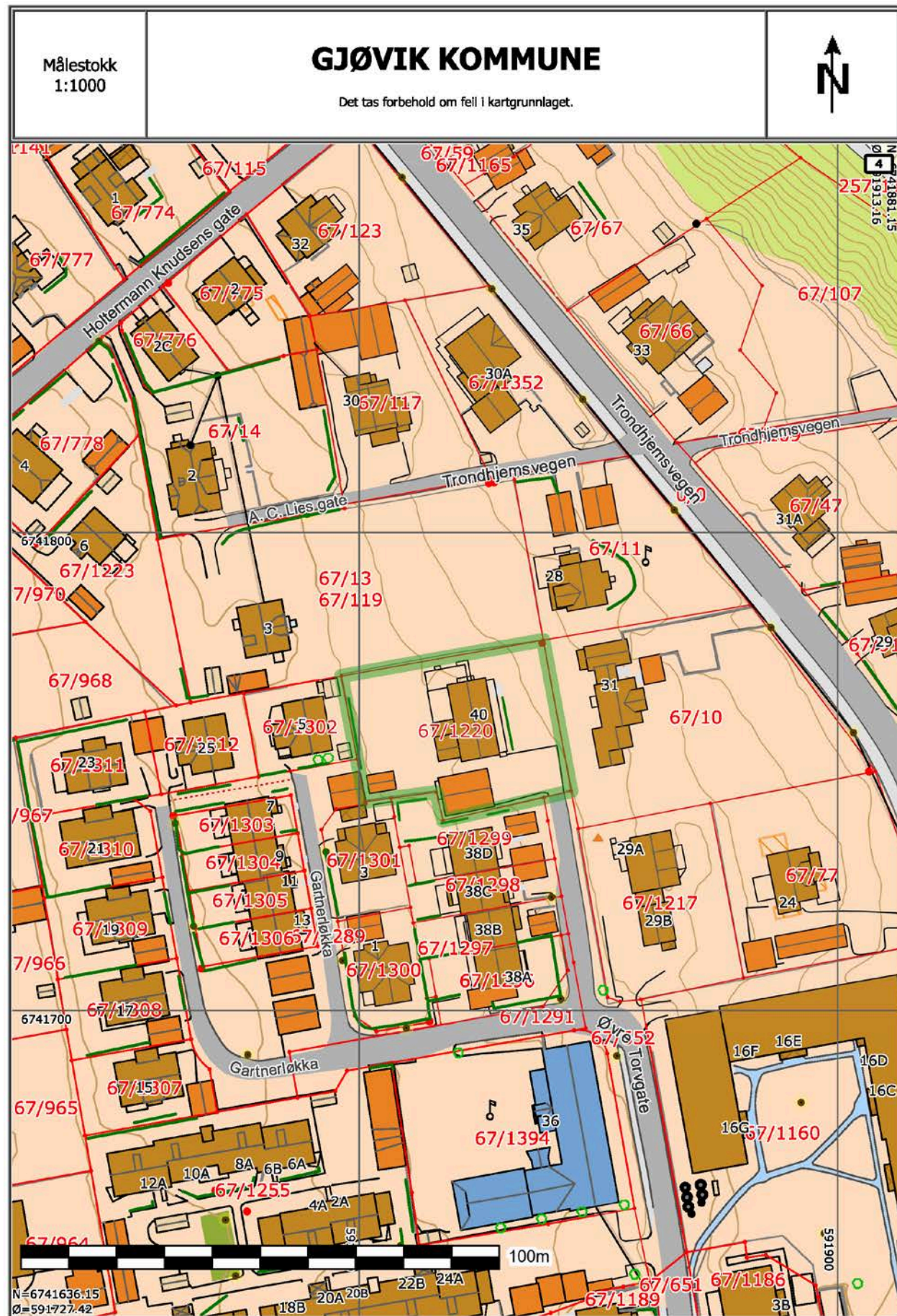
|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 30% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |















## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Budskjema

**Adresse:** Øvre Torvgate 40, 2821 Gjøvik  
gnr. 67, bnr. 1220 (Ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

**Oppdragsnummer:** 1209250057

**Meglerforetak:** Aktiv Gjøvik Land Toten AS  
**Saksbehandler:** Lene Bergum Pettersson

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

Kjøpesum: Kr \_\_\_\_\_  
Beløp med bokstaver: Kr \_\_\_\_\_

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_  
Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

|                  |       |                      |       |
|------------------|-------|----------------------|-------|
| Låneinstitusjon: | _____ | Referanse og tlf nr: | _____ |
| Lånt kapital:    | _____ | Kr:                  | _____ |
| Egenkapital:     | _____ | Kr:                  | _____ |
| Totalt:          | _____ | Kr:                  | _____ |

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

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

**aktiv.**

Før bud innleveres må budgiver være kjent med følgende:

**aktiv.**

Fremstillingen her er ikke uttømmende.



**aktiv.**  
Tar deg videre