



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Marcus Thranes gate 1A, 2821 GJØVIK

**Lys og koselig andelsleilighet med
gangavstand til alle
sentrumsfasiliteter.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Velkommen til Marcus Thranes gate 1A!



Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Stensrud

Mobil 902 28 070
E-post kenneth.stensrud@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 205 416,-
Omkostn.: Kr 19 222,-
Total ink omk.: Kr 1 974 638,-
Felleskostn.: Kr 4 719,-
Selger: Sivert Sæther Narjord

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total: 31/35 m²
Tomtstr.: 924.6 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 67, bnr. 958
Andelsnr.: 23

Oppdragsnr.: 1209240035

Ditt nye hjem?

Ett-roms andelsleilighet som fremstår i lyse og nøytrale farger.
Med åpen løsning mellom kjøkken og stue får man en luftig og god romfølelse.
Fin plass til et lite spisebord i tilknytning til kjøkkenet.
Her har man en fin frokostplass ved vinduet.
Stuen har hyggelig sofakrok.
Fra stuen er det utgang til praktisk balkong.

Det er satt opp delevegger for å få en sovealkove som del av stue.
Bad i mørke farger og med lys baderomsinnredning.

Felles tomt for borettslaget.
Parkering etter venteliste.

Leiligheten ligger meget sentralt til med gangavstand til alle fasiliteter,
her kan navnes dagligvare, shopping, aktivitetstilbud, arrangementer,
kaféer og spisesteder.

Nærhet til NTNU og Fagskolen, og gode studiemuligheter på
Kallerud.



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Om eiendommen24
Tilstandsrapport41
Egenerklæring66
Forbrukerinformasjon86
Budskjema88



Fin frokostplass ved vinduet.





Stuen fremstår i lyse farger.



Stue og kjøkken i åpen løsning, noe som skaper en god romfølelse.



Del av stue er innredet som alkove.



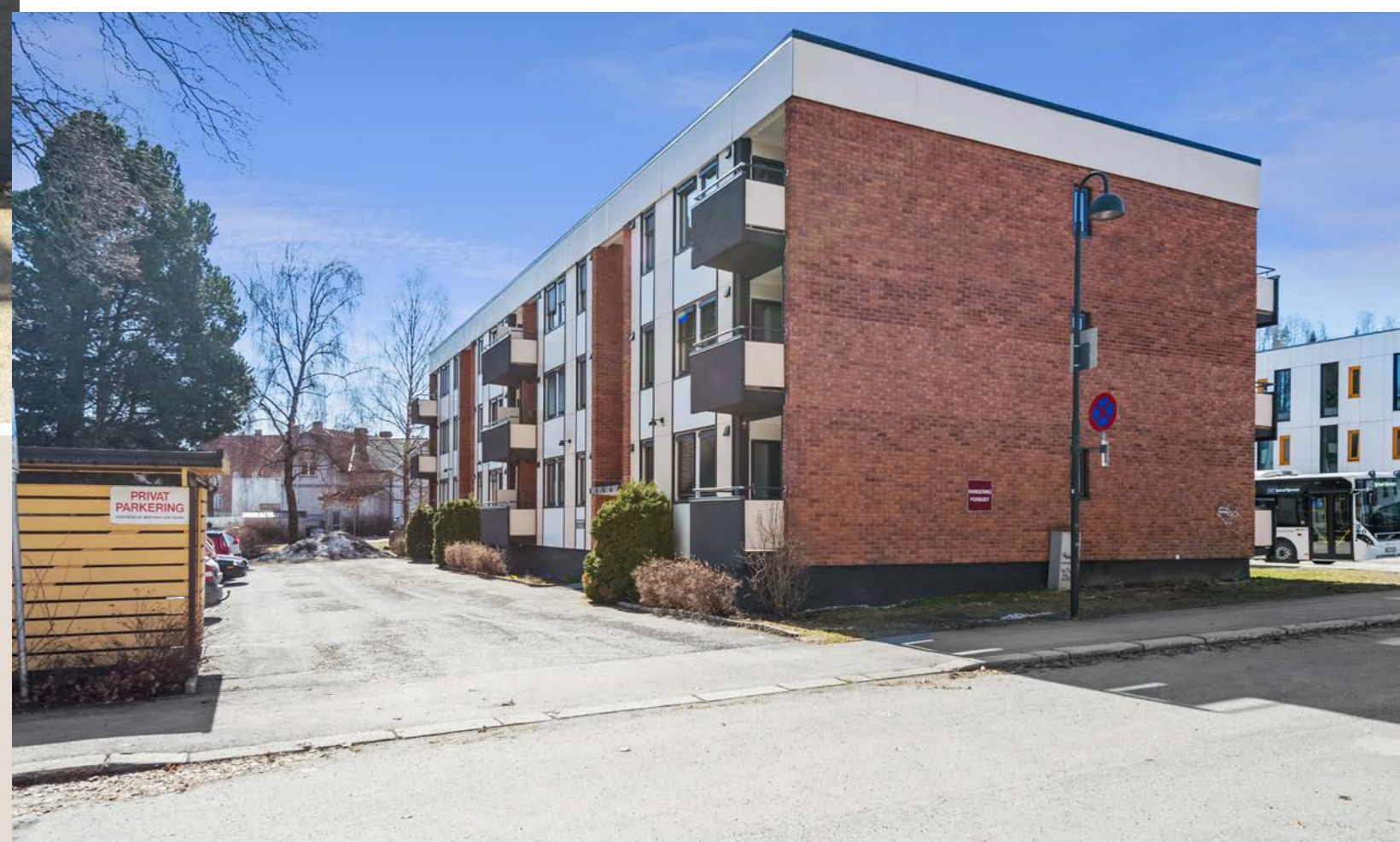


Bad med lys innredning.





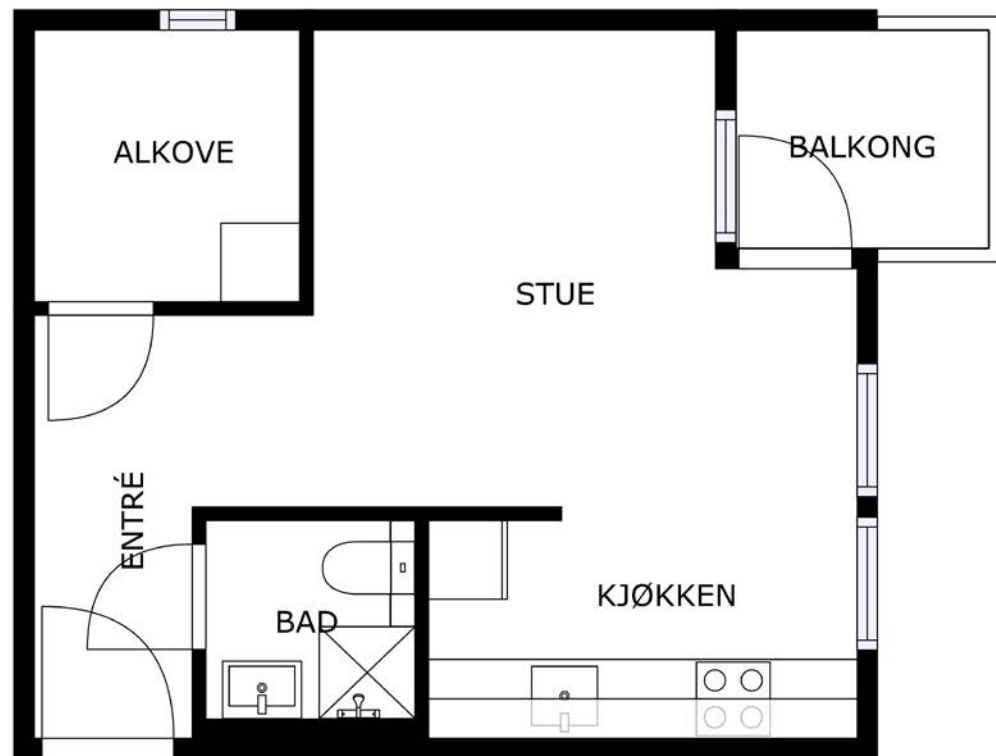
Utgang til balkong.



Velkommen inn!
Meget sentral beliggenhet med gangavstand til alle
fasiliteter.

Plantegning

2. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og 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: 31 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 35 m²
TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 4 m²
Boder i kjeller.

2. etasje
BRA-i: 31 m²
Stue/ kjøkken, bad, alkove og gang.

TBA fordelt på etasje

2. etasje
3 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

924.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt som er flat og opparbeidet med plen, trær og busker.
Asfaltert gårdsplass.

Det er venteliste i borettslaget på parkeringsplass rett utenfor bygget. Dette går under ansiennitetsprinsippet.
Gateparkering ellers.

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

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

Eiendommen ble etablert: 09.03.1939.

Regulering av festeavgift

Festeavgift betales via felleskostnader til borettslaget.

Beliggenhet

Leiligheten har sentral beliggenhet i Gjøvik med gangavstand til byens fasiliteter.

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.

Kort veg til Mjøsa og fine turmuligheter langs Mjøspromenaden.

Nærhet til NTNU og Fagskolen, og et flott studiemiljø på Kallerud.

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

Eirik Lunn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fra ca. 1964 og tilbygd/ombygd/

modernisert i 2012.
Normal standard og god planløsning.

Trevinduer med 3-lags energiglass.
Kledd med alu utvendig. Fra 2023 i regi borettslaget.
Ytterdør til felles gang med brann- og lydmotstand og kikkehull.
Balkongdør i treverk med 3-lags energiglass. Fra 2023 i regi borettslaget.
Blokk bygget med vegger i mur- og betongkonstruksjoner.
Etasjeskille i betong/elementer.
Det er felles inngang/trapperom.

Trevinduer med isolerglass.
Ytterdør til felles gang med brann-, lydmotstand og kikkehull.
Balkongdør i tre med isolerglass.

Balkong med utgang fra stue. Utført i stål og betongkonstruksjoner.
Det er tett rekkverk i metall konstruksjoner.
Balkongen er på ca. 3 kvm.

Iht. tilstandsrapport datert 14.04.2024 av Eirik Lunn.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:
Pkt. 2: Byttet listverk i tak, ny fuge mellom fliser og baderomsplater (Fibo) . Utført av bekjent med fagbrev som tømrer. Utført kun av ufaglært/ egeninnsats/dugnad.
Pkt. 11: Byttet alle lamper ekskludert utvendig og på bad til LED (inklusive dimmer). Lagt opp strøm på ny

sovealkove. Egeninnsats da selger er elektriker med fagbrev og tilfredsstiller kravene som gjelder i FKE. Dokumenteres gjennom firma. Nord-Østerdal Elektroservice A/S. Utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Pkt. 16: Utskifting av vinduer og dører samt nytt dekke, nedløp og rekkverk på balkong. Utført i regi av borettslaget. Gjøvik Byggservice AS. Utført av faglært.

Tilleggskommentar:
Ny sovealkove/ soverom oppført våren 2024. Egeninnsats og med hjelp av bekjent med fagbrev som tømrer.

Innhold
VELKOMMEN TIL MARCUS THRANES GATE 1A!
Lys og innbydende andelsleilighet - gangavstand til alle sentrumsfasiliteter.

Leiligheten inneholder:
Stue/ kjøkken, bad, alkove og gang.
Balkong mot vest.

Biloppstillingsplasser på gårdsplass etter venteliste.

Standard
Denne sjarmerende ett-roms andelsleiligheten er innredet i duse og nøytrale farger, som skaper en følelse av lys og romslighet. Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue gir en luftig atmosfære. Det er god plass til et lite spisebord i tilknytning til kjøkkenet, perfekt for hyggelige måltider eller en rolig frokost ved vinduet. Stuen har en koselig sofakrok, ideell for avslapning etter en lang dag, og utgang til en praktisk balkong, perfekt for å nyte frisk luft og solfylte dager.

En smart utnyttelse av plassen inkluderer en sovealkove som del av stuen, skilt av delevegger for privatlivets skyld. Badet er elegant innredet i mørke farger, kontrastert med lys baderomsinnredning, og tilfører et moderne preg til rommet.

Beliggenheten er enestående, med gangavstand til alle nødvendige fasiliteter som dagligvarebutikker, shoppingmuligheter, aktiviteter, arrangementer, kafeer og restauranter.

Med felles tomt for borettslaget og parkering tilgjengelig etter venteliste, tilbyr denne leiligheten både komfortabelt boende og en praktisk livsstil i hjertet av byen.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum/utslagsvask.
Det er kitchenboard og belysning over benkeplate.
Det er integrert koketopp og stekeovn.
Det er plass til frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

BAD/ VASKEROM:
Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning.
Dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett.
Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg.

Gulv: Fliser.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat.
Vegg: Malte treplater.
Himling: Malt Betong.

Malte glatte innvendige dører.

Etasjeskille er utført i betong.

Innvendige trapper mellom etasjer i felles arealet er utført i betongkonstruksjoner.

DIVERSE UTSTYR:
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
El-anlegg med automatsikringer/ skrusikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i felles gang.
Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenk.
Det er montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem

følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Alle hvitevarer på kjøkken med unntak av frittstående kjøleskap følger med i salget.

Sofa i stue, kjøkkenbord og stoler, nattbord, stuebord (som vist i annonse (ikke tv-benk)) følger ikke med, men kan avtales med selger ut ifra et mellomlegg/tilleggspris. Stol (med pute) til balkong kan også stå igjen.

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 utfra alder/ konstruksjon.

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Innvendig er boligen renoverert i ca. 2012. Utvendig bygg inklusiv dører og vinduer har blitt renoverert i 2023, men er bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin brukstid. Bygningen er ca. 60 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til nye bygg. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget er normalt ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler å sette seg inn i borettslaget sine vedtekter

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

2024 Modernisering Laget alkove. Egeninnsats.
2023 Modernisering Nye vinduer, balkongdør og utvendig vedlikehold på fasade. Uført i regi av borettslaget.
2023 Modernisering Ny Uført i regi av borettslaget. Inngangsdør.
2023 Modernisering Ny ruter og tvboks. I regi borettslaget
2019 Modernisering Nye beslag med låser til innvendig boder. Egeninnsats. Utført i regi av tidligere eier.
2016 Modernisering Satt inn automatsikringer, og alle taklys med dimmere. Uført av firma. Utført i regi av tidligere eier.
2016 Modernisering 4 stk. Innvendige persiener. Egeninnsats. Utført i regi av tidligere eier.
2012 Modernisering Ny kjøkkeninnredning. Uført av firma. Utført i regi av tidligere eier.
2012 Modernisering Nye innvendige vannrør. Uført av firma. Utført i regi av tidligere eier.
2012 Modernisering Strippet og bygget opp igjen badet. Uført av firma. Utført i regi av tidligere eier.
2012 Modernisering Oppgradert innvendige overflater. Egeninnsats. Utført i regi av tidligere eier.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.
For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport
Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:
Ingen punkter registrert.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:
Innvendig > Radon:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Våtrom > Etasje2 > Bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er et parti under servant det mangler baderomsplate.
På grunn av manglende plate så tilfredsstiller ikke det krav til våtrom. Bør brukes med forsiktighet.

Konsekvens/tiltak:
• Det må foretas lokal utbedring.
• Andre tiltak:
Rommet fungerer med dagens tilstand med forsiktig bruk.

Våtrom > Etasje2 > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.
Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende. Ukjent om oppkant ved dør er utført med membran.
På grunn av de avdekkede forhold bør fritt vann på gulv/vegg unngås.
Slitte og misfargede fuger er registrert.
Sluk rist er løs.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.
Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Rommet fungerer med dagens tilstand. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

Våtrom > Etasje2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Sluk av eldre dato. Forventet brukstid er forbigått.
Sluk ristens ramme er løs.
Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på eldre sluk i våtrom.
Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres.

Våtrom > Etasje2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak:
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > Etasje2 > Bad > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Tilluft i/under dør anbefales etablert.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer.
Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad.
Plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak,

men skader kan plutselig oppstå på eldre rør.
Tidspunkt for når tiltak er påregnelig er vanskelig å si noe om.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Innvendig > Overflater:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Bruksmerker og noe slitasje er registrert.
Synlig hull etter tidligere lamper.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Lokale utbedringer bør påregnes.
Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning.
Ingen umiddelbare tiltak må påregnes.

Innvendig > Innvendige dører:
Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Kjøkken > Etasje2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er observert skader i benkeplate.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette

avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav.
Boligen fungerer likevel med dette avviket.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Innvendig > Andre innvendige forhold:
Selger opplyser at leiligheten disponerer bod i felles kjeller.
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.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Våtrom > Etasje2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag.
Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her.
Kostnader til retting vil kunne påregnes.

Parkering
Parkeringplasser følger IKKE med leiligheter ved salg.
Parkeringplass leies kun ut til andelseiere etter

venteliste.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer
86184189

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

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.

Energi
Oppvarming
Oppvarming består av strøm.

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

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

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

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres Marcus Thranesgate 1 Borettslag.

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.

Formuesverdi primær

Kr 398 688

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 515 013

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- månedlige felleskostnader inkl. kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- innboforsikring
- generelle vedlikeholdskostnader

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr. 3 342
Renter kr. 982
Vaskemaskin kr. 75
Avdrag kr. 241
Objekt: 32/23 Parkeringsplass (78 - 5) kr. 79

Felleskostnader dekker bl.a. kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, forsikring på bygg, festeavgift, kabel-tv og forretningsførerhonorar. Strøm dekkes ikke av felleskostnadene og kommer i tillegg.

Elbil-lading vil utredes og etableres i 2024. Det kan føre til låneopptak og økte kostnader for beboerne. Kollektiv avtale TV og T-We Boks gjennom Telenor er inkludert i felleskostnadene.

De som har parkeringsplass i borettslaget betaler i år kr 79,- pr. måned for det.
Kr 1 267 for parkering for april 2024 gjelder for

parkeringsplass for perioden januar 2023 til april 2024.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4719

Andel Fellesgjeld

Kr 205 416

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

05.04.2024

Kommentar fellesgjeld

Laget er ikke et IN-lag / Borettslaget har ikke vedtektsfestet mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 241

Rentekost. fellesgjeld

Kr 982

Andel fellesformue

Kr 28 543

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Marcus Thranesgate 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

950696834

Andelsnummer
23

Om borettslaget

De viktigste sakene som er ferdig behandlet er:
Rehabilitering av eiendommen og
HMS-gjennomgang.

De viktigste saker under behandling er:
Rehabilitering av eiendommen. Det er i tillegg utført
ulikt vedlikehold av mindre omfang parallelt med
rehabiliteringen.
Borettslaget har byttet vaktmester høsten 2023.
Det er gjennomført HMS-runde med påfølgende
lukking av avvik (branntetting av
kabelgjennomføringer, nye branslukkere i
trappeganger samt årskontroll brannslukkere i
leiligheter),
nymontering av seriekoblede brannvarslere i
trappeoppganger).
Det er byttet lamper både i kjeller og på fasade
utvendig.

Styreleder forteller at de i fjor har rehabilitert nye
vinduer med støyglass, nye veranda fører, nye
leilighetsdører, nytt gulv veranda, nye ventiler i vegg
nede ved inngang, ny dør med elektrisk dørpumpe
(også ned til kjeller) og nytt brikkesystem på disse
dørene. I tillegg har fasaden blitt pusset og malt.
Neste prosjekt er oppgradering av lamper i kjeller og
trappegang.
Utover dette følges vedlikeholdsplanen.

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308116959, Nordea Bank Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.04.2024: 5.76% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 05.04.2024: 6 182 546
Andel av saldo: 205 416
Første termin/første avdrag: 31.03.2023 (siste
termin 31.12.2052)
Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning mot tap
av felleskostnader.

Leverandør av sikring:
Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS (v/Klare
Finans AS)

Varighet av avtalen/ oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet sikring kan si opp avtalen
med 6 måneder oppsigelsestid. Etter
borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om
oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets
generalforsamling.
Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en
avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke
oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første
gangs sikring.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har
forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og
godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant
av salget.

Ved bruk av forkjøpsretten tilkommer et gebyr på
kjøper på kr. 7.982,-.
Ta kontakt med megler eller GOBB for nærmere

informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap,
budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos
meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og
felleskostnader kan variere over tid som følge av
beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/
generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget.
Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal
godkjennes av borettslagets styre for at ervervet
skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes
uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å
gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på
overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget
som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som
ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på
overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny
andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta
eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).
Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom
kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig
begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er
det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper
må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan
bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle
borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil
kunne påløpe et innmeldingsgebyr til
boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene
krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før

godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret
faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende
vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger
vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Iht. ordensregler:
Hundehold er tillatt, men det er ikke lov å ha hunder
bundet på gårdsplassen.
Hunder som forstyrrer kan kan styret kreve fjernet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er pliktig medlemskap i Gobb for andelseier(ne).
Kjøper må selv melde seg inn i GOBB og betale
medlemskontingenten.

Boboerne må sette seg nøye inn i ordensregler. Se
vedlagt i prospekt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag;

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 67, bruksnummer 958 i Gjøvik
kommune.Andelsnr. 23 i Marcus Thranesgate 1
Borettslag med orgnr. 950696834

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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.

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:
- Bygningsnr. 155597674 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

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

Det foreligger tillatelse til tiltak - frittstående søppelbod på Marcus Thranes gate 1, Gjøvik fra 2001.

Det foreligger søknad om prinsippgodkjenning av tak over øverste balkong på Marcus Thranes gate 1 Borettslag fra 1982.

Det foreligger byggeanmeldelse for Marcus Thranes gate 1 fra 1963.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, med unntak av delevegger som i dag er satt opp som sovealkove.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

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
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Bestemmelses område
Støysone: gul og rød sone iht T-1442
Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur
Faresone: Flomfare
Reguleringsplan 3407 05020371 - Fv. 172 Hans Mustadsgate - Marcus Thranes gate, del1 av gjennomgående sykkelveg skal fortsatt gjelde. Se merknadsfelt ang. forhold til reguleringsplan.

Reguleringsplan (RP) 3407 05020371 - Fv. 172 Hans Mustadsgate - Marcus Thranes gate,del1 av gjennomgående sykkelveg vedtatt 26.11.2015.

Formål:
Boligbebyggelse

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.
Reguleringsplaner vist med detaljeringssone H910 i plankartet.
Reguleringsplanene som er listet opp nedenfor er vist med detaljeringssone H910 i plankartet (vannrett skravur), og skal fortsatt gjelde uendret foran kommuneplanens arealdel.
Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer disse planene på tema som ikke er behandlet i reguleringsplanene (f.eks. støy, flomfare, krav til uteoppholdsarealer mm).

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G

(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 750 000 (Prisantydning)
205 416 (Andel av fellesgjeld)

1 955 416 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysingsgebyr skjøte)
7 982 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

19 222 (Omkostninger totalt)

1 974 638 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 19 222

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 30.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, kommunal info, forretningsfører, eierskifte, elektronisk signering, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke

kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kenneth Stensrud
Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
kenneth.stensrud@aktiv.no
Tlf: 902 28 070

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

17.04.2024

Tilstandsrapport

Leilighet
Marcus Thranes gate 1 A, 2821 GJØVIK
GJØVIK kommune
gnr. 67, bnr. 958
Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 11.04.2024 Rapportdato: 14.04.2024 Oppdragsnr.: 22275-1004 Referansenummer: FU1238
Autorisert foretak: Factum Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Eirik Lunn



Factum Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Factum Takst AS

Factum Takst AS v/ Takstingeniør Amund Forset har over 10 år og 4 000 oppdrag som takstmann bak seg og har opparbeidet seg en unik lokalkunnskap og kompetanse i faget. Dette sammen med bred erfaring fra bygg- og anleggs bransjen samt utvikling av eiendom gjør at du er i trygge hender når du velger å samarbeide med oss. Vi takserer alle typer eiendommer, og er en av få aktører i landet som innehar REV sertifisering på næringseiendom. Vi er ofte foretrukket av myndighetene innen taksering av landbruk, enten det er skader, erstatninger eller kjøp/salg. Vi har landbruksfaglig kompetanse og erfaring fra både drift/produksjon og kjøp/salg. Vi påtar oss alle typer takserings- og konsulent oppdrag relatert til bygg, eiendom og landbruk.

Vi er godkjent som energirådgiver hos ENOVA og kan bistå med å prosjektere energisparende tiltak.



Rapportansvarlig

Eirik Lunn

Uavhengig Takstingeniør

eirik@factum.as

400 60 222



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:
Bolig med primær-areal på 35 m² over 1 etasje og kjeller.
Balkong mot vest.
Biloppstillingsplasser på gårdsplass etter liste.

STANDARD:
Boligen er fra 1964 og tilbygd/ombygd/modernisert i 2012. Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon og sporadisk mekanisk avtrekk.
El-anlegg med automatsikringer/skrusikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Felles feste tomt som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Leilighet - Byggeår: 1965

UTVENDIG
Trevinduer med 3-lags energiglass. Kledd med alu utvendig. Fra 2023 i regi borettslaget.
Ytterdør til felles gang med brann- og lydmotstand og kikkehull.
Balkongdør i treverk med 3-lags energiglass. Fra 2023 i regi borettslaget.

Blokk bygget med vegger i mur- og betongkonstruksjoner. Etasjeskille i betong/elementer. Det er felles inngang/trapperom. Trevinduer med isolerglass. Ytterdør til felles gang med brann-, lydmotstand og kikkehull.
Balkongdør i tre med isolerglass.
Balkong med utgang fra stue. Utført i stål og betongkonstruksjoner. Det er tett rekkverk i metall konstruksjoner. Balkongen er på ca. 3 kvm.

INNVEDIG
Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat.
Vegg: Malte treplater.
Himling: Malt Betong.
Etasjeskille er utført i betong.

Innvendige trapper mellom etasjer i felles arealet er utført i betongkonstruksjoner.
Malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

Bad
Gulv: Fliser.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum/utslagsvask. Det er kitchenboard og belysning over benkeplate.
Det er integrert koketopp og stekeovn. Det er plass til frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.
Rørfordelig er plassert i kjøkkenbenk.
Innendig hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenk. Det er montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Synlige avløpsrør i: Soil/støpejern.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Sikringsskapet er plassert i felles gang. I hovedsak skjult ledningsnett.
El-anlegg med skru- og automatsikringer.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD
Felles feste tomt som er flat og opparbeidet med plen, trær og busker. Asfaltert gårdsplass. Det er venteliste i borettslaget på parkeringsplass rett utenfor bygget. Dette går under ansiennitetsprinsippet. Gateparkering ellers.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

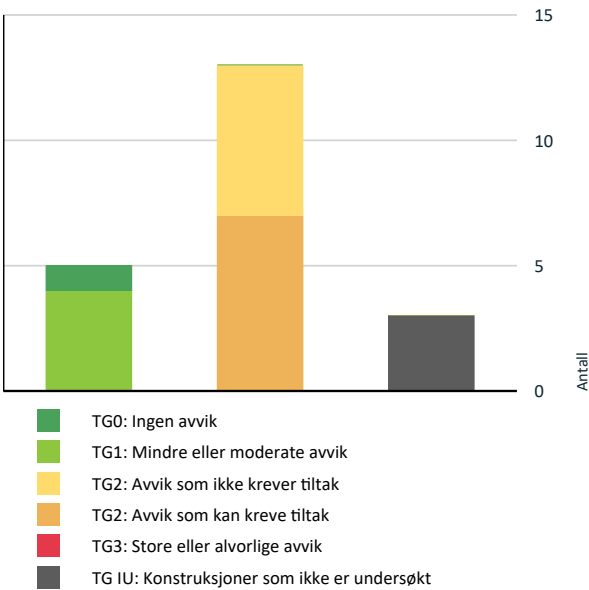
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

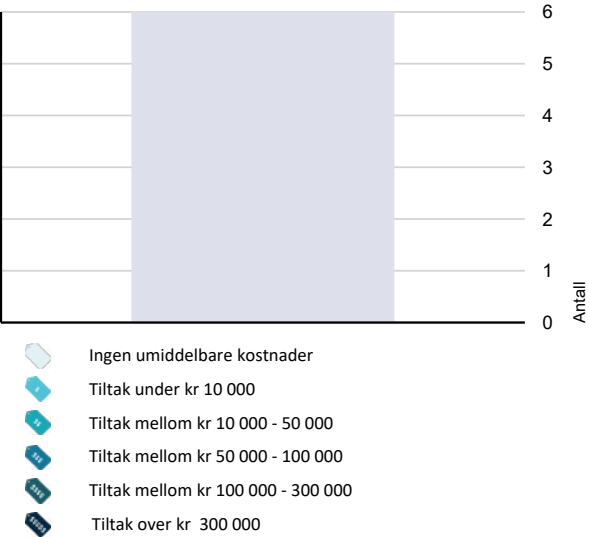
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Begrensning av rapportens omfang:

For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Takstmannen var alene på befaringen. Det betyr at informasjon som kunne vært fortalt om og vist kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om. Eier var tilgjengelig på telefon.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av eier, med mindre annet fremgår. Er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje2 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK		
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav.

Bygningskroppen har skiftet vinduer etter opprinnelig byggeår. Energimerkingen som er gjort tar hensyn til de utførte tiltakene i noe begrenset omfang. Det betyr at karakteren sannsynligvis er noe bedre enn angitt. For å få en korrekt energimerking av bygget må det gjøres en "avansert" beregning. Det kan likevel være potensial for ytterligere energiøkonomiske tiltak på bygningen. Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

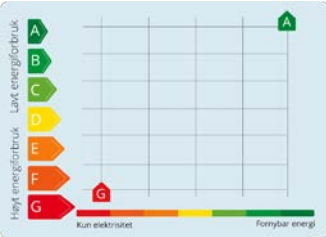
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport





Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1965

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.
Innvendig er boligen renovert i 2012.
Utvendig bygg inklusiv dører og vinduer har blitt renovert i 2023, men er bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin brukstid.
Bygningen er ca 60 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til nye bygg.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget er normalt ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler å sette seg inn i borettslaget sine vedtekter.

Tilbygg / modernisering		
2024	Modernisering	Laget alkove. Egeninnsats.
2023	Modernisering	Nye vinduer, balkongdør og utvendig vedlikehold på fasade. Utført i regi av borettslaget.
2023	Modernisering	Ny Utført i regi av borettslaget. Inngangsdør.
2023	Modernisering	Ny ruter og tvboks. I regi borettslaget
2019	Modernisering	Nye beslag med låser til innvendig boder. Egeninnsats. Utført i regi av tidligere eier.
2016	Modernisering	Satt inn automatsikringer, og alle taklys med dimmere. Utført av firma. Utført i regi av tidligere eier.
2016	Modernisering	4 stk. Innvendige persienner. Egeninnsats. Utført i regi av tidligere eier.
2012	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning. Utført av firma. Utført i regi av tidligere eier.
2012	Modernisering	Nye innvendige vannrør. Utført av firma. Utført i regi av tidligere eier.
2012	Modernisering	Strippet og bygget opp igjen badet. Utført av firma. Utført i regi av tidligere eier.
2012	Modernisering	Oppgradert innvendige overflater. Egeninnsats. Utført i regi av tidligere eier.

UTVENDIG



Tilstandsrapport

TO 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags energiglass. Kledd med alu utvendig. Fra 2023 i regi borettslaget.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TO 1 Dører

Ytterdør til felles gang med brann- og lydmotstand og kikkehull.
Balkongdør i treverk med 3-lags energiglass. Fra 2023 i regi borettslaget.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue/kjøkken. Delvis overbygget.
Konstruksjoner i betong. Gulv overflater i treverk. Rekkverk i betong og stål.

Balkong som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

INNSENDIG

TO 2 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat.
Vegg: Malte treplater.
Himling: Malt Betong.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksmerker og noe slitasje er registrert.
Synlig hull etter tidligere lamper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer bør påregnes.
Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Tilstandsrapport

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning.
Ingen umiddelbare tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Radon

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Utføring av radonmåling anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.



TO 2 Innvendige dører

Malte glatte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO IL Andre innvendige forhold

Selger opplyser at leiligheten disponerer bod i felles kjeller. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

VÅTROM

ETASJE2 > BAD



Tilstandsrapport

Generell

Gulv: Fliser.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE2 > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

På vegg er: Baderomsplater.
I himling er: Himlingsplater.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er et parti under servant det mangler baderomsplate.

Krav til våtrom ??

På grunn av manglende plate så tilfredsstiller ikke det krav til våtrom. Bør brukes med forsiktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand med forsiktig bruk.



ETASJE2 > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme.
Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende. Ukjent om oppkant ved dør er utført med membran.

På grunn av de avdekkede forhold bør fritt vann på gulv/vegg unngås.

Slitte og misfargede fuger er registrert.

Sluk rist er løs.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Rommet fungerer med dagens tilstand. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.



ETASJE2 > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk av eldre dato. Forventet brukstid er forbigått.

Sluk ristens ramme er løs.

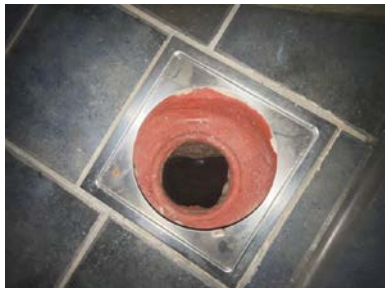
Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på eldre sluk i våtrom.

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres.



ETASJE2 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

ETASJE2 > BAD

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 1965

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.



ETASJE2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE2 > STUE/KJØKKEN		
1 TG 2 Overflater og innredning Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum/utslagsvask. Det er kitchenboard og belysning over benkeplate. Det er integrert koketopp og stekeovn. Det er plass til frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.		
Årstall:	2012	Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik: - Det er avvik: Det er observert skader i benkeplate. Konsekvens/tiltak - Tiltak: Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad		
		
ETASJE2 > STUE/KJØKKEN		
1 TG 1 Avtrekk Kjøkkenventilator er montert over komfyr.		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
1 TG 2 Vannledninger Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Rørfordelig er plassert i kjøkkenbenk. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenk. Det er montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.		
Årstall:	2012	Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik: - Det er avvik: I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system. Konsekvens/tiltak - Tiltak: Det er ikke behov for straktiltak utifra at anlegget fungerer i dag. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad		

Tilstandsrapport

		
1 TG 2 Avløpsrør Synlige avløpsrør i: Soil/støpejern. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurdering av avvik: Det er avvik: Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.		
Konsekvens/tiltak Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men skader kan plutselig oppstå på eldre rør. Tidspunkt for når tiltak er påregnelig er vanskelig å si noe om.		
1 TG 2 Ventilasjon Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Vurdering av avvik: - Det er avvik: Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak. Konsekvens/tiltak - Tiltak: Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Boligen fungerer likevel med dette avviket. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad		
1 TG 1U Elektrisk anlegg <i>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.</i> <i>Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</i> Sikringsskapet er plassert i felles gang. El-anlegg med skru- og automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene		

Tilstandsrapport

vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

Generell kommentar

Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

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



Tilstandsrapport 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

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

Konstruksjonsmessige forhold rundt lyd og brann er ikke tilfredsstillende vurdert da konstruksjoner er lukket. Dette er ikke mulig uten destruktive inngrep.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

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.

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.

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.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje2	31			31	3		31
kjeller		4		4			4
SUM	31	4			3		35
SUM BRA	35						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje2	Bad , Stue/kjøkken , Alkove , Gang		
kjeller		Bod , Bod 2	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,43m.
Målt takhøyde bod i kjelleretasje: Varierende, men målt 2,19m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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
Kommentar: Se liste over utbedringer/påkostninger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er opprettet sov alkove. Ikke Godkjent.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	31	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2024	Eirik Lunn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	958		0	924.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Marcus Thranes gate 1 A

Hjemmelshaver

Gjøvik Kommune, Marcus Thranesgate 1
Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
202/	950696834	202	Gjøvik og Omegn Boligbyggelag	Sivert Sæther Narjord

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

23

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i Gjøvik sentrum gangavstand til alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der. Kort veg til skoler og barnehage. Fine friluftsmuligheter i nærområdet og kort avstand til blant annet Fastland friluftsbad, tennishall, Hovde alpinbakke, Gjøvik stadion, Fjellhallen og Røverdalen.
Adkomstvei
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Via privat avløpsledning fra tomtegrense.
Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor. Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.
Om tomten
Felles feste tomt som er flat og opparbeidet med plen, trær og busker. Asfaltert gårdsplass. Det er venteliste i borettslaget på parkeringsplass rett utenfor bygget. Dette går under ansiennitetsprinsippet. Gateparkering ellers.
Tinglyste/andre forhold
Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Eiendommen er borettslag, det er forkjøpsrett etter ansiennitetsprinsippet. Det oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1964

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Energirapport	12.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	12.04.2024	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere Salgsprospekt/takstrappo rt	18.03.2019	Salgsprospekt med takst fra tidligere salg.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	12.04.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

- 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 godkjennelse 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/FU1238>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Gjøvik Land Toten

Oppdragsnr.

1209240035

Selger 1 navn

Sivert Sæther Narjord

Gateadresse

Marcus Thranes gate 1A

Poststed

GJØVIK

Postnr

2821

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika

Polise/avtalennr.

6940286

Document reference: 1209240035

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet listverk i tak, ny fuge mellom fliser og baderomsplater (Fibo) . Utført av bekjent med fagbrev som tømrer.
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☒ Nei☐ Ja
- 9

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet alle lamper ekskludert utvendig og på bad til LED(inklusive dimmer). Lagt opp strøm på ny sovealkove. Egeninnsats da selger er elektriker med fagbrev og tilfredsstiller kravene som gjelder i FKE. Dokumenteres gjennom firma.

Arbeid utført av

Nord-Østerdal Elektroservice A/S
- 11.1

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

☐ Nei☒ Ja
- 12

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

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 14

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

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1209240035

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utskifting av vinduer og dører samt nytt dekke, nedløp og rekkverk på balkong. Utført i regi av borettslaget.

Arbeid utført av

Gjøvik Byggservice AS

- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja
- 18

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

☒ Nei ☐ Ja
- 19

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

☒ Nei ☐ Ja
- 20

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

☒ Nei ☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja
- 23

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

☒ Nei ☐ Ja
- 24

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

58719_30911 NELFO Samsvarserklring.pdf

Document reference: 1209240035

Tilleggskommentar

Ny sovealkove/soverom oppført våren 2024. Egeninnsats og med hjelp av bekjent med fagbrev som tømrer.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209240035

Initialer selger: SSN

3

68

Initialer selger: SSN

4

69

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Slvert Sæther Narjord	60b26bff2f9b8d1a1d45bd92ef0357be58a123b8	08.04.2024 21:27:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1209240035

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

Marcus Thranes gate 1A

Nabolaget Gjøvik sentrum - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Studenten	1 min
Totalt 23 ulike linjer	0.1 km
Gjøvik stasjon	7 min
Linje R30, R30x	0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

Skoler

Gjøvik skole (1-7 kl.)	7 min
235 elever, 19 klasser	0.5 km
Gjøvikregionen International School (1-1...	21 min
185 elever, 10 klasser	1.6 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.)	23 min
89 elever, 8 klasser	1.6 km
Fredheim skole (1-7 kl.)	23 min
320 elever, 20 klasser	1.8 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)	25 min
278 elever, 24 klasser	2 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
355 elever, 25 klasser	3 km
Gjøvik videregående skole	11 min
1050 elever	0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge CC Gjøvik Parkering	6 min
Gjøvik Supercharger	8 min

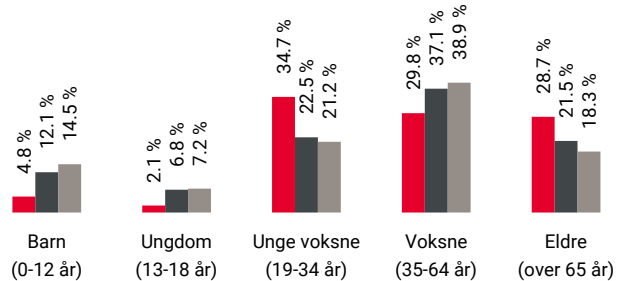
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjøvik sentrum	1 938	1 705
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gjøvik barnehage (1-5 år)	4 min
110 barn	0.3 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	7 min
26 barn	0.5 km
Lissomskogen barnehage (1-5 år)	12 min
70 barn	0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Gjøvik Stadion	3 min
Post i butikk	0.2 km
Kiwi Gjøvik	5 min
PostNord	0.4 km

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 76/100

Sport

- 

Gjøvik Stadion

Ballspill, fotball, friidrett

3 min 

0.2 km
- 

Utendørs innebandybane på Gjøvik...

Ballspill

3 min 

0.2 km
- 

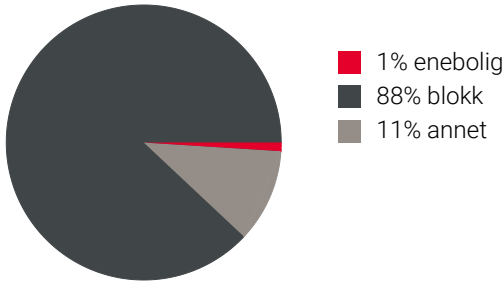
360 Grader treningsstudio

5 min 
- 

EVO Gjøvik

6 min 

Boligmasse



«Kort veg til alle tilbud som Gjøvik har»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

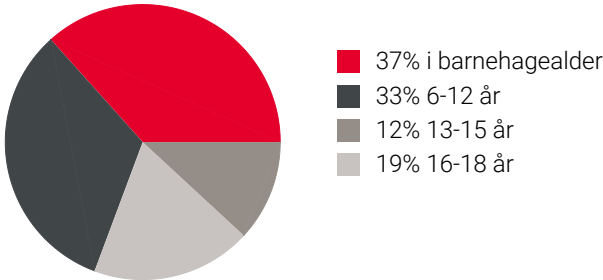
CC Gjøvik

5 min 
- 

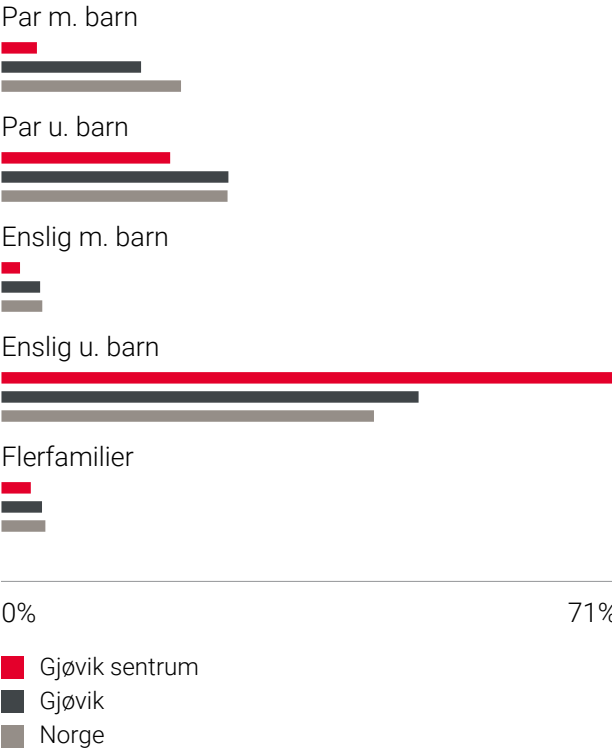
Apotek 1 CC Gjøvik

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



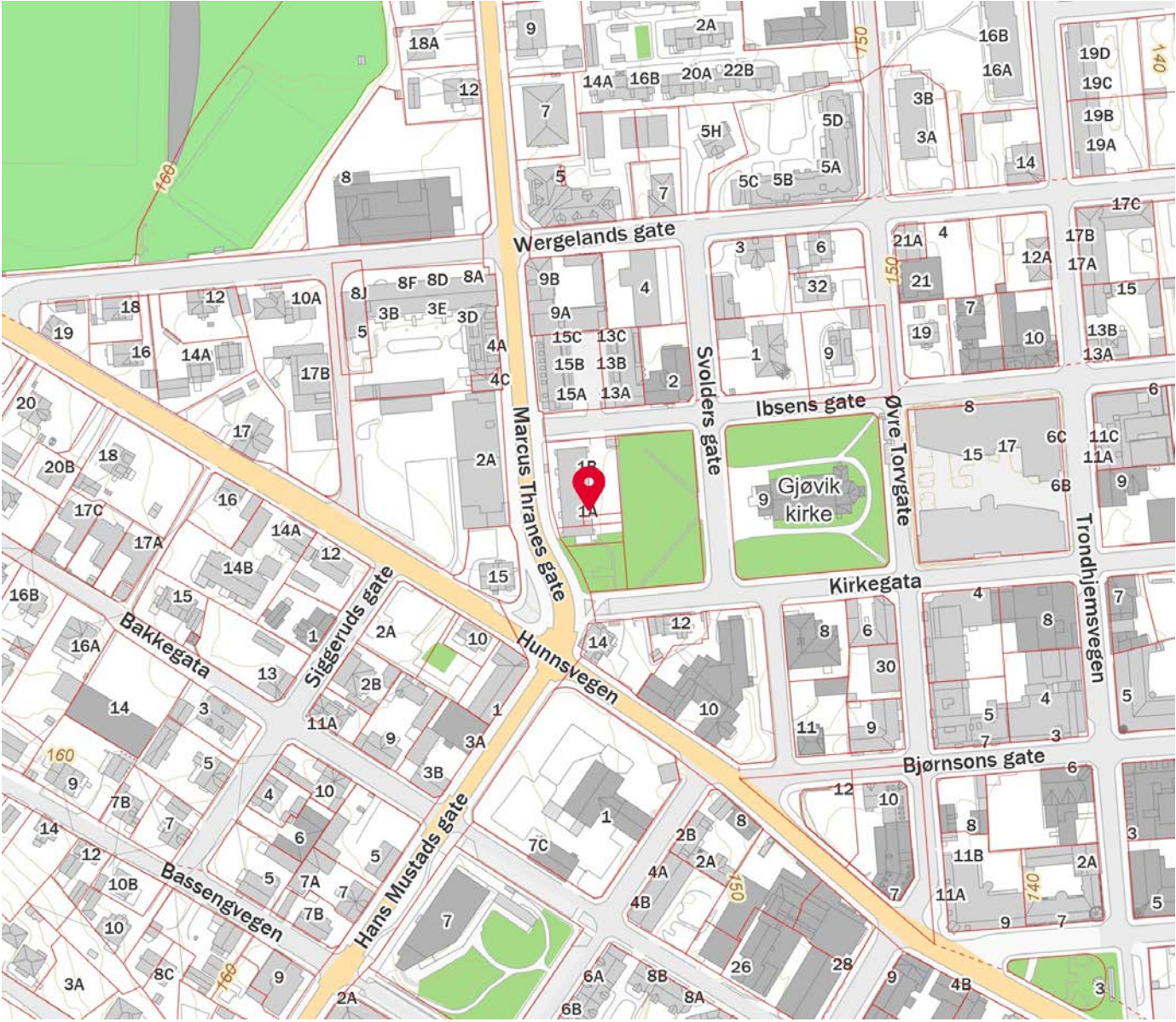
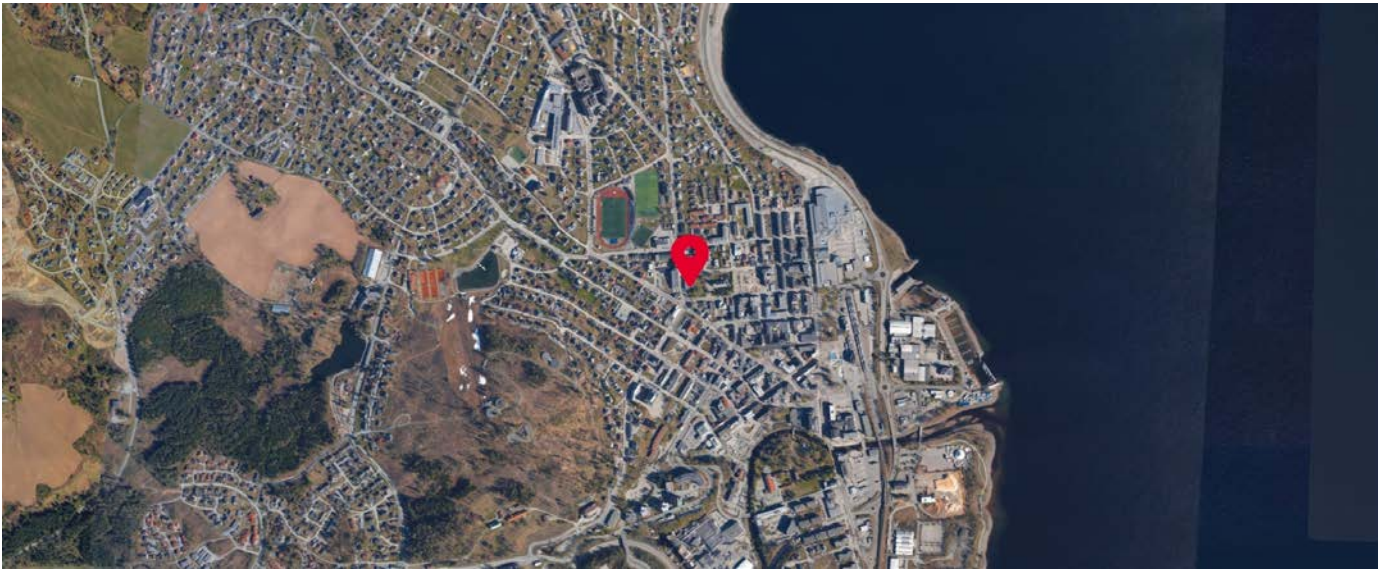
Familiesammensetning



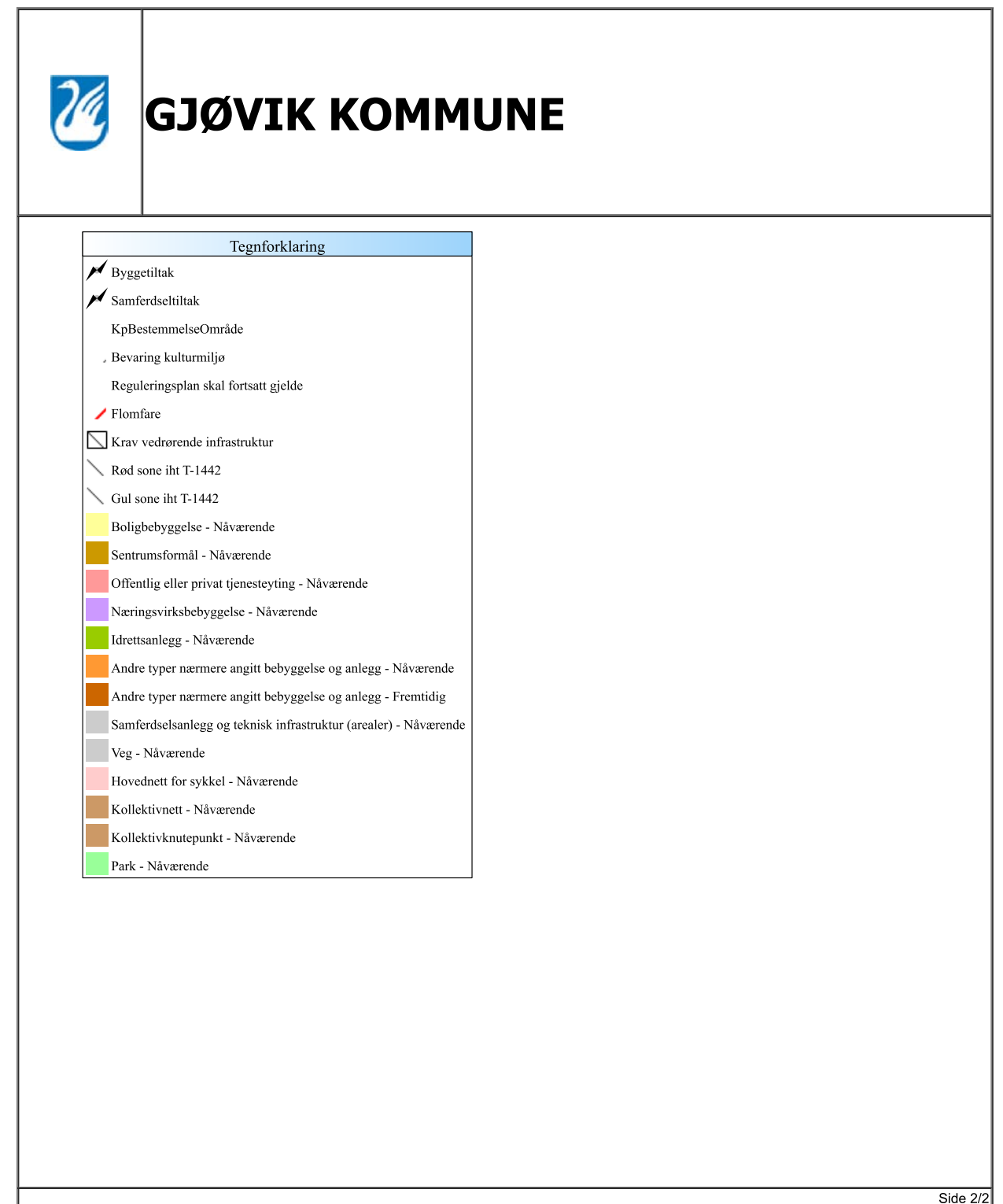
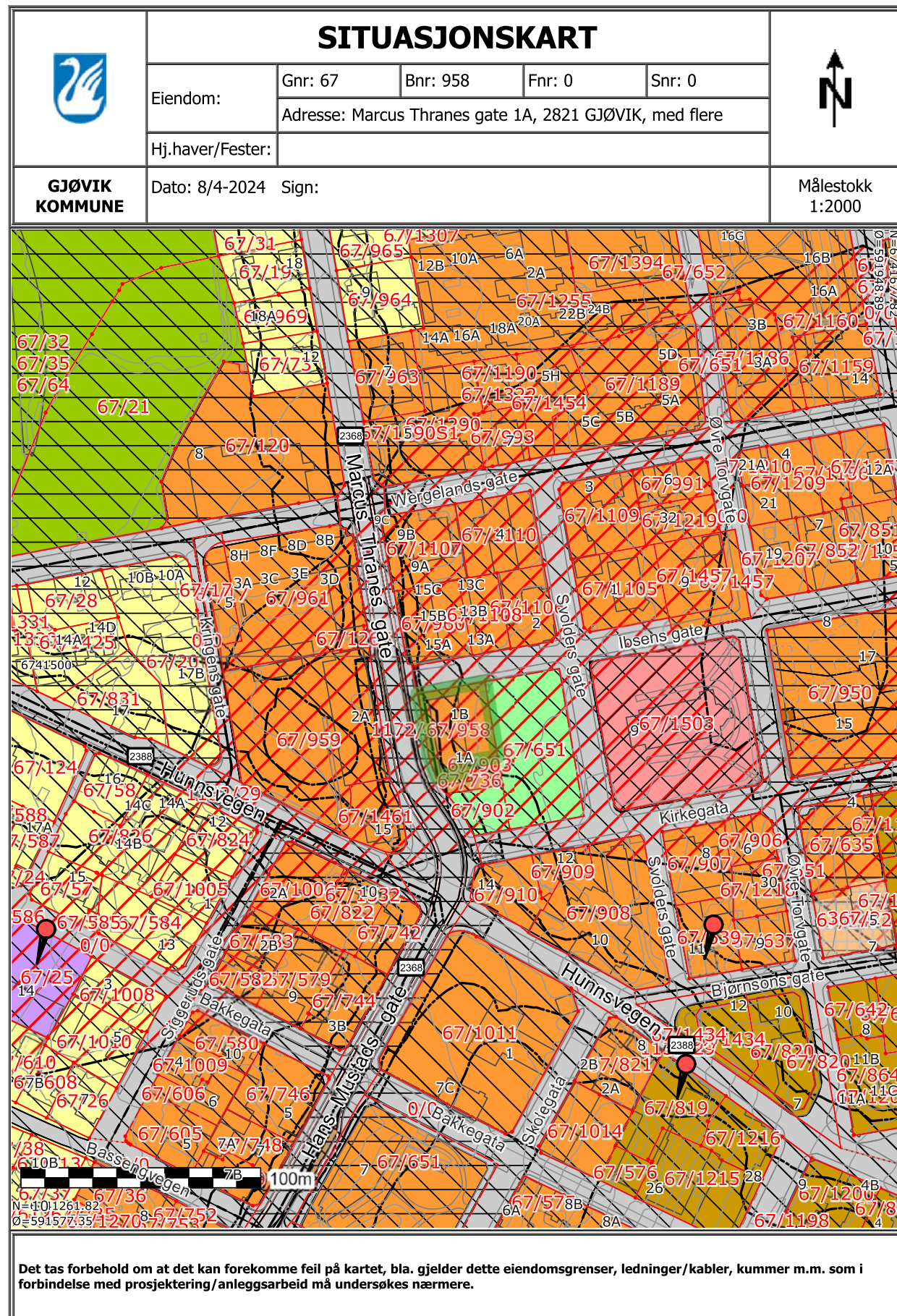
Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vidar Stenberg

Dato utført: 05.04.24 Side 1 av 2

Marcus Thranesgate 1 Borettslag	Vår ref.:	32/23
Marcus Thranes Gate 1 A H0202	Type:	Borettslag
2821 GJØVIK	Eiere:	Sivert Sæther Narjord
Organisasjonsnr:	950 696 834	Andelsnr: 23

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 907

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 342
	Renter	982
	Vaskemaskin	75
	Avdrag	241
Objekt:	32/23 Parkeringsplass (78 - 5)	1 267

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.05.2024 Tot. utg. i kr.: 4 719

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 342
	Renter	982
	Vaskemaskin	75
	Avdrag	241
Objekt:	32/23 Parkeringsplass (78 - 5)	79

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	205 416	Gjeld siste årsoppg.:	206 706
Klient ajourf. lån:	6 182 546	Klient gj. s. årsoppg.:	6 221 921

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308116959, Nordea Bank Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.04.2024: 5.76% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 05.04.2024: 6 182 546

Andel av saldo: 205 416

Første termin/første avdrag: 31.03.2023 (siste termin 31.12.2052)

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Merethe Solveig Hagen

Adresse: Marcus Thranes Gate 1 B H0205

Postnr/-sted: 2821 GJØVIK

Telefon: Mob.: 90693126

E-post: marcusthranesg1@mittgobb.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.04.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	206 706	Andre inntekter:	1 439
Annen formue:	28 543	Utgifter:	9 105		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	9 100
Andelsnr:	23		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 67/958

Bygningstype: Blokk

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vidar Stenberg

Dato utført: 05.04.24 Side 2 av 2

Marcus Thranesgate 1 Borettslag	Vår ref.:	32/23
Marcus Thranes Gate 1 A H0202	Type:	Borettslag
2821 GJØVIK	Eiere:	Sivert Sæther Narjord
Organisasjonsnr:	950 696 834	

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift:1 833,98

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86184189
--------------	---------------------------	-----------	----------

Annen informasjon:

Borettslaget er ikke et IN-lag.

Elbil-lading vil utredes og etableres i 2024. Det kan føre til låneopptak og økte kostnader for beboerne.

Kollektiv avtale TV og T-We Boks gjennom Telenor er inkludert i felleskostnadene.

De som har parkeringsplass i borettslaget betaler i år kr 79,- pr. måned for det. Kr 1 267 for parkering for april 2024 gjelder for parkeringsplass for perioden januar 2023 til april 2024.

Det tas forbehold om feil eller mangelfulle opplysninger.

ORDENSREGLER FOR MARCUS THRANESGT. 1 BORETTSLAG

1. Beboerne må vise gjensidig respekt ved bruk av vaskerom, tørkerom og lignende så krangel og uvennskap ikke oppstår. Vaskemaskin og tørketrommel i vaskekjeller er kun tillatt å sette på fra 07:00 til 21:00 på hverdager, og fra 12:00 til 21:00 på søndager.
M.a.o. skal vaskemaskin og tørketrommel ikke startes etter 21:00 noen dager.
2. Beboerne skal ikke henge tøy til tørk på balkongens rekkverk eller i gangen. Tøking av tøy inne på balkongen er tillatt. Beboerne må heller ikke legge ryer, tepper og lignende til tørk på varmtvannsberederen ved siden av tørkerommet. Skader på denne vil medføre store utgifter for laget
3. Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, sko og sengetøy i trappeoppgangene, ut av vinduer eller utfor balkongene.
4. Tøy må ikke henges ut på søn- og helligdager, eller på 1. og 17. mai.
5. Damp fra vaskerom/tørkerom må ikke slippes ut i kjeller.
6. Beboerne må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Stereoanlegg og TV må brukes hensynsfullt, særlig etter 23:00. Etter denne tid **SKAL** det være ro, både ute og inne. Sene gjester bør gjøres oppmerksom på at det er meget lytt fra trappeoppgangene, slik at de ikke vekker naboene når de kommer eller går.
7. Utlufting av leilighetene skal ikke foregå ut mot felles oppgang slik at naboene sjeneres.
8. Røyking er forbudt i trappeoppgangene.
9. Avfall må pakkes ordentlig inn og legges i søppeldunkene. Det må ikke legges avfall ved siden av dunkene eller i kjellergangene. Avfall må sorteres etter kommunens regler. Er det noen som ønsker å bli kvitt større ting eller emballasje (for eksempel ved flytting) må hver enkelt beboer ta ansvar for å bli kvitt dette selv. Miljøavfall skal leveres til resirkulering på avfallsdeponi.
10. Inngangsdøra og kjellerdørene skal være låst hele døgnet.
11. Gjenstander (sykkel, pappesker etc.) skal ikke settes i oppgangene. Dette skal oppbevares i leilighet eller i beboers bod. Motordrevne sykler skal ikke plasseres i leilighet eller kjellerbod.
12. Hundehold er tillatt, men det er ikke lov å ha hunder bundet på gårdsplassen. Hunder som forstyrrer kan styret kreve fjernet.
13. Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud styret i borettslaget eller Gjøvik og omegn boligbyggelag gir til fremme av ro og orden i felles interesse og beskyttelse av eiendommen.
14. Plener og beplantning må skjermes både sommer og vinter. Det skal ikke legges benveger over plenene. Gjentatte overtredelser av ovenstående bestemmelser vil føre til at vedkommende blir trukket til ansvar.
15. Det steglige tilsyn – Styret – har plikt til å påtale overtredelser av bestemmelsene.
16. Alle beboerne må se etter at oppslag etc. ikke ødelegges eller rives ned. De må også alle til enhver tid vise interesse for at den felles eiendom ikke blir skadet eller ødelagt.
17. Styret i borettslaget er også gårdskomite og skal i samarbeide med vaktmester se etter at gjeldende ordensregler blir overholdt i komplekset.
18. Grilling på balkongene er **KUN** lovlig med elektrisk grill.

Styret ber alle beboerne lese nøye gjennom ordensreglene og husleiekontraktene. Dette er grunnlaget for at det skal bli trivelig og bo i Marcus Thranesgt. 1 Borettslag!

Revidert 22.07.2013

Styret i Marcus Thranesgt. 1 Borettslag

MARCUS THRANES GATE 1 BRL - PARKERINGSPLASSER



- 1) Årsavgift per parkeringsplass er **950kr.**
Fakturaen på dette blir sendt fra GOBB og ikke styret, hvert år i januar måned. Det er en **engangs sum** som skal betales **årlig**. Summen er en engangs sum fastsatt gjeldende ved eventuelt flytting. Dette er en økning i ifra 2021 etter bestemmelser og endringer ved 2022. Denne **inkluderer** inntak til strømuttak for motorvarmer.
- 2) Parkeringplass leies kun ut til andelseiere.
- 3) Når parkeringsplassene er leid ut vil det bli satt opp venteliste. Parkeringplasser følger **IKKE** med leiligheter ved salg! Ved salg av leilighet og egen kontrakt på leieforhold av parkeringplass må nøkkel til motorvarmer leveres til styreleder.
- 4) De som leier parkering plass må selv stå til ansvar og måke på sin parkering ved vinterstid.
- 5) Alle som parkerer **ulovlig** for reservert parkeringplass vil kunne bli tauet bort **uten forvarsel!** Det er også ulovlig og parkere på gressplenen utenfor boligen.
- 6) Alle gjester tilhørende Marcus Thranes Gate 1 BRL må parkere på offentlige parkeringer i gaten.
- 7) Det er **KUN** nødetater som **ambulanse personell** og **hjemmetjenesten** som har tillatelse til og parkere foran blokken.

Revidert 20.09.2022

STYRET MARCUS THRANES GATE 1 BRL



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

For eiendommen:

Adresse: Marcus Thranes gate 1A
2821 GJØVIK

Meglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten
Saksbehandler: Kenneth Stensrud

Oppdragsnummer: 1209240035

Telefon: 902 28 070
E-post: kenneth.stensrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 17.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon