& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

PROST BLOMS GATE 6

INNHOLD

04
Velkommen til Prost Bloms gate 6

06
Nøkkelinformasjon/Megler

22
Beliggenhet

27
Plantegning

30
Eiendommen

41
Tekniske dokumenter

VELKOMMEN TIL

PROST BLOMS GATE 6

Unik bolig på sentral og flott eiendom. Romslig og frodig tomt i skrånende terreng som og pent opparbeidet med plen og beplantninger. Hellelagte terrasser med plass til flere sittegrupper.
Boligen består av bl.a romslig stue, peisestue, spisestue, kjøkken, fire bad, fire soverom, wc rom og flere bodrom. Garasje og uthus. Boligen er fra 1938 men er senere påbygget og oppgradert. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet ovenfor Gjøvik sentrum med tilgang til alle fasiliteter.

PROST BLOMS GATE 6

Prisantydning	**8 700 000**
Omkostninger	**236 422**
Totalpris	**8 936 422**
P-rom	**418 m2**
Bruksareal	**521 m2**
Soverom	**4**
Bad	**4**
Eierform	**Selveier**
Byggeår	**1938**
Eiet tomt	**2496 m2**

Runi Bjerke

Eiendomsmegler MNEF/Partner

99 55 26 26 / runi@partnerseiendomsmegling.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

Øvre Torvgt 28 2815 Gjøvik

STANDARD

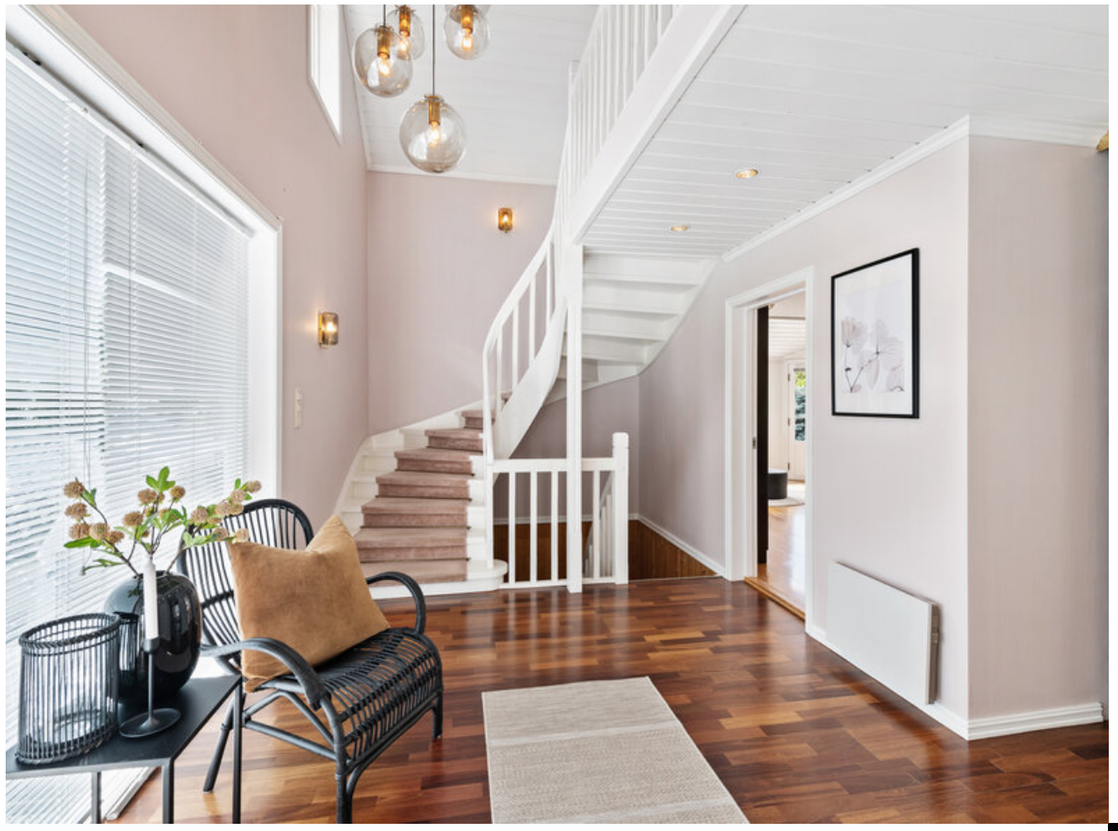
Velkommen til Prost Bloms gate 6! En sjarmerende og unik villa med meget sentral beliggenhet i Gjøvik. Boligen er fra 1938, og tilbygget i 1991 mot øst, og mot vest i 1995. Boligen ligger på en
stor tomt opparbeidet med store plenarealer og en frodig hage. Terrasse på begge sider av boligen. Parkering i garasje i husets kjeller og i frittstående garasje/uthus.

Fra et takoverbygget inngangsparti kommer du inn til en romslig hall med raus takhøyde, garderobeplass og trapp opp til 2. etasje. Videre kommer du inn i en lys og stor stue med god
plass til sofa og spisegruppe. Stuen preges av lyse overflater og rikelig med dagslys, og en plassbygget peis er et flott midtpunkt i rommet. Fra stue/ spisestuen er det et par trapper ned
til en romslig tv-stue, her er det også god plass til flere sittegrupper.

Kjøkkenet ligger mellom tv-stuen og spisestuen og her er det god plass til matlaging. Lys innredning, som har godt med skap- og benkeplass samt en integrert peisovn.

I 2. etasje ligger tre bad og fire soverom. De to største soverommene har direkte adkomst til hvert sitt store, flislagte bad. Et bad i kjeller. Alle fire badene har romslige baderomsinnredninger,
to av badene har doble servanter og bide. Alle bad har dusj, ett bad har et innmurt boblebadekar og ett har et innmurt badekar.

Dette er en herskapelig, stor villa ved Fastland i Nordbyen. Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Opprinnelig del av boligen er 83 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. De fleste bygningsdelene ble oppgradert/ skiftet ut når boligen ble tilbygget og renovert i 1991 og 1995.



BELIGGENHET

Prost Bloms gate 6 har en meget attraktiv beliggenhet i nordbyen med utsikt mot Fastland friluftsbad og Hovdetoppen. Det er gangavstand til Gjøvik sentrum, samt friluftsarealer og marka. Bymarka rundt Gjøvik kan by på flotte turmuligheter sommer som vinter, og rett utenfor boligen går bybussen, som tar deg rett til Øverby skistadion! Fra boligen er det kort vei til skoler, barnehager, tennishall, Fastland friluftsbad - og alpinanlegget ovenfor. Gjøvik er en av innlandets største byer og kan by på et yrende kulturliv, NTNU og nærhet til industristedet Raufoss. Ned til byen er det et par minutters kjøring til handlegater (10 min gange) , kjøpesenter, togstasjon og Mjøsa. Dessuten er Gjøvik endestasjon på Gjøvikbanen og hjemmet til Skibladner.

Prost Bloms gate 6

Nabolaget Torke/Kråkjordet - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min
Hovdetjernet Linje B42	0 km

Skoler

Gjøvik skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Fredheim skole (1-7 kl.) 313 elever, 20 klasser	22 min 1.7 km
Gjøvikregionen International School (1-10 kl.) 188 elever, 10 klasser	26 min 1.9 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.) 86 elever, 8 klasser	5 min 2.5 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 284 elever, 24 klasser	24 min 1.9 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 355 elever, 24 klasser	5 min 2.8 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	7 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

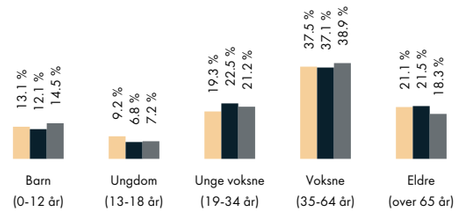
Recharge CC Gjøvik Parkering	11 min
P-hus Storgata 10, Gjøvik	11 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Trollhaugen barnehage (0-5 år) 26 barn	5 min 0.4 km
Kråkjordet barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km
Gjøvik barnehage (0-5 år) 99 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Prix Tranberg PostNord	4 min 0.4 km
Rema 1000 Gjøvik Stadion Post i butikk	6 min 0.5 km

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 Partners Eiendomsmegling 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 2023

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Hovdetjernet Sandvolleyballbane Sandvolleyball	4 min 0.3 km
Gjøvik Stadion Ballspill, fotball, friidrett	4 min 0.3 km
Basic Gym	9 min
EVO Gjøvik	11 min

Boligmasse

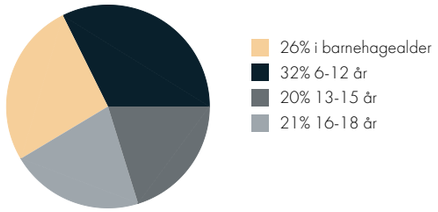
«Fin utsikt over Mjøsa. Rolig og sentrumsnært»

Sitat fra en lokalkjent

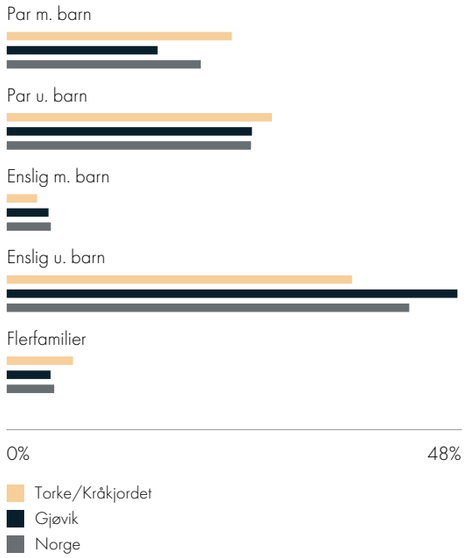
Varer/Tjenester

CC Gjøvik	11 min
Sykehusapoteket Gjøvik	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



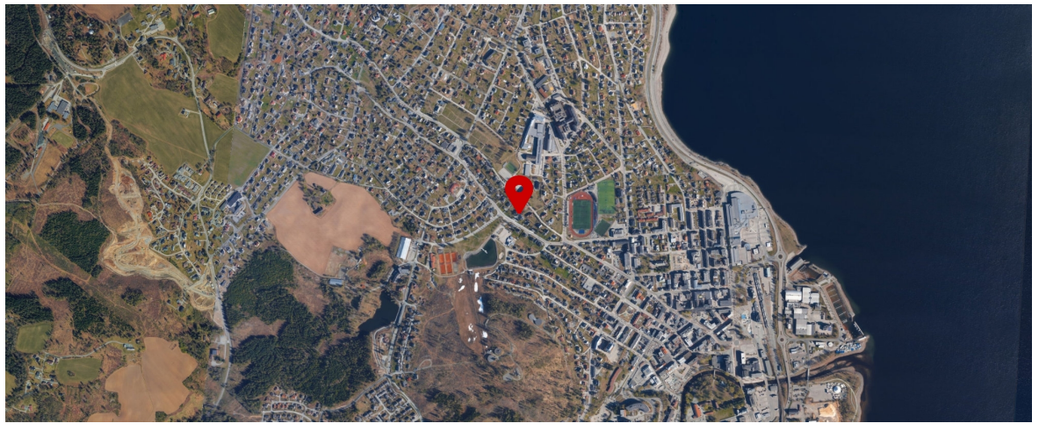
Familiesammensetning

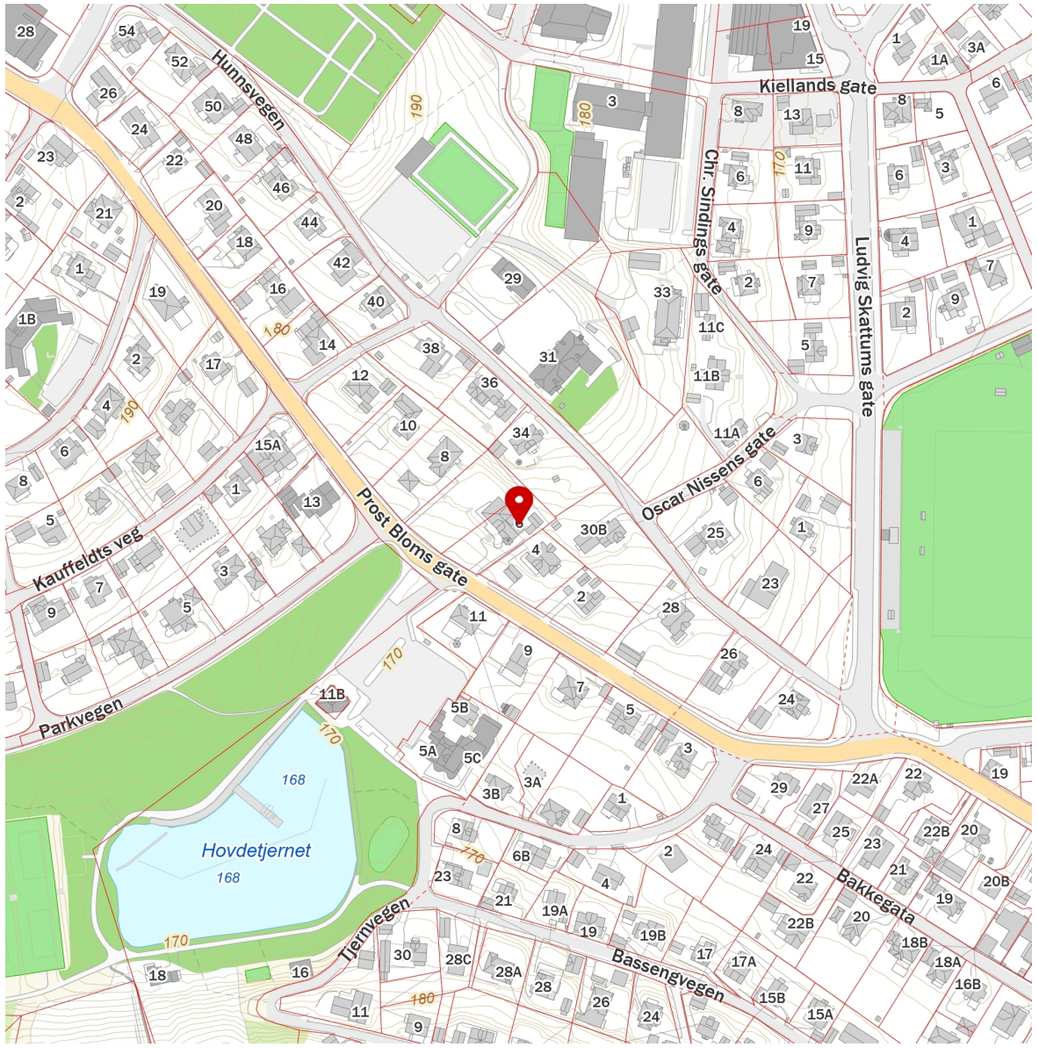


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 Partners Eiendomsmegling 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 2023





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 Partners Eiendomsmegling 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 2023

PLANTEGNING

INNHOLD

Boligen inneholder i 1. etasje entre, wc, vaskerom, kjøkken, spisestue, stue og peisestue.
I 2. etasje finnes gang, mellomgang, trapperom, kott, tre bad og fire soverom.
Kjeller med Gang, bad, soverom, stue, garasje, kjølerom, garderobe, tre boder og teknisk rom.

Garasje med garasjeplass i kjeller og to boder i 1. etasje.

P-ROM	418 M²
BRA	521 M²

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

INVISO

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad
8 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
202,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
217 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 700 000,-))
17 550,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))
---
236 422,- (Omkostninger totalt)
---
8 936 422,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader
Det må påregnes kostnader til strøm, kommunale avgifter, forsikring, tv/internett, vedlikehold mv.

Forsikring
Fremtind
Polisenummer: 00024471425

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
Enebolig:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Generell > Bad-vest
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes.
Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader. Deler av våtsone ved badekar har ikke membran, våtrommet må brukes deretter. Ingen tilkomst under innmurt badekar. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Mekanisk avtrekk anbefales etablert. Vegghengt wc med skjult sisterne er ikke utført etter dagens anbefaling, med synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjevarsler.
Misfaring på fuger.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes.
Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader. Fall er ikke tilfredsstillende. kke synlig
membran i sluket. Det er ikke spalte i terskel på dusj slik at evt. lekkasjevann vil renne ut av våtrommet i stedet for ned i sluk. Missfarging på innredning.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Bad-øst
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes.
Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader. Det er ikke spalte i terskel på dusj slik at evt. lekkasjevann vil renne ut av våtrommet i stedet for ned i sluk. Fall er ikke tilfredsstillende.
Sprekker i silikon/fuger flere steder.
Vegghengt wc med skjult sisterne er ikke utført etter dagens anbefaling, med synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjevarsler.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Vaskerom
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes.
Fall er ikke tilfredsstillende. Sluk er ikke påvist på befaringsdagen. Ventilering vurderes som ikketilfredsstillende. Mekanisk avtrekk anbefales etablert.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Bad-midt
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes.
Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader. Deler av våtsone ved boblekar har ikke membran, våtrommet må brukes deretter.
Det er ikke spalte i terskel på dusj slik at evt. lekkasjevann vil renne ut av våtrommet i stedet for ned i sluk. Fall er ikke tilfredsstillende. Vanskelig tilkomst til sluk under boblekar for rengjøring.
Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Mekanisk avtrekk anbefales etablert.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Taktekkingen har begrenset restlevetid. Flassing på overflate av taktekking. Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Utvendig > Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Manglende utkast/bortledning av vann for takrennenedløp over utbygg ved peisstue, dette har medført råteskader i treverk/hjørnekasse (opplyst at dette er utbedret etter befaringsdagen). Takrenne er bøyd på et sted, sannsynligvis etter snøras.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Råteskadet treverk er registrert i en hjørnekasse.
Tilstand på utvendig hjørnekasse øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg på dette stedet. Opplyst at råteskadet treverk er skiftet etter befaringsdagen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Bedre lufting av takkonstruksjon anbefales etablert.

Utvendig > Vinduer
Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Enkelte vinduer trenger justering. Værslitte karmer er registrert. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Omramming vindu er stedvis ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Utvendig > Dører
Ytterdør går på karm. Garasjeport er ikke funksjonstestet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Overflater er dekket med snø på befaringsdagen, disse er derfor ikke vurdert. Terrasser/veranda/altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Opplyst at det har vært lekkasje ned i underliggende garasje.
Jordspyd har sannsynligvis ikke tilstrekkelig bæreevne.
Manglende rekkverk for liten del av terrassen.

Utvendig > Utvendige trapper
De fleste trappene mangler håndløper/rekkverk.
Overflater var dekket med snø på befaringsdagen.

Utvendig > Andre utvendige forhold
Løse skiferplater er registrert. Ujevnheter i betongheller.

Innvendig > Overflater
Skader i parkettgulv i peisestue. Ved enkle fuktsøk ble det registrert unormale verdier, ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
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.
Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Knirk er registrert.
Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv for opprinnelig del ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres.

Innvendig > Radon
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 NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Innvendig > Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann. Ved forrige feiertilsyn i 2022 ble det ikke avdekket feil eller mangler.

Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Fuktindikasjoner er registrert i vegg mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader. Synlige tegn til fuktskader i treverk i kjølerommet. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte fukt i utforede vegger.

Innvendig > Innvendige trapper
Trapp til garasje mangler håndløper. Knirk i trapp til 2. etasje.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Kjølerom
Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort. Veggventil er anbefalt på alle soverom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. 2 stk. sikringsskap. Sikringsskap plassert i teknisk rom. Sikringsskap plassert på kjøkkenet.
Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Tomteforhold > Drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Grunnmursplast mangler stedvis avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Fuktsikringen har utlevd mye av sin levetid og det kan ikke forventes at den har tilfredsstillende effekt. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng".
Flere vegger er kledd inn i kjeller, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Grunnmur er delv innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Horisontale sprekk/riss i grunnmur, skyldes sannsynligvis innpressing av vegg. Årsak kan være jordtrykk eller tele.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller
Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
Kryperom er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Ingen inspeksjonsmulighet under bygget. Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader.

Tomteforhold > Terrengforhold
Skrånende tomt. Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Garasje/uthus:

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Generelt stort etterslep på vedlikehold og behov for oppgradering. Bygningens alder tilsier at ekstra vedlikehold må påregnes. Lav høyde mellom kledning og terreng. Råteskader flere steder. Fuktproblemer i kjeller. Sprekker i mur.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3. Ja, kun faglært
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Boligen ble totalrenovert i 1990-1991, og nye bad ble bygd fra grunnen av.

2.3 Er arbeidet byggemeldt? Ja
Kommentar: Boligen ble totalrenovert i 1990-1991, og alle planer, tegninger og arbeid ble godkjent.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja
Kommentar: Fukt i garasjen under terrassen

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun faglært
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Boligen ble totalrenovert i 1990-1991, og ny terrasse, garasje og fasade ble bygd i hht godkjente tegninger

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14. Ja, kun faglært
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Boligen ble totalrenovert i 1990-1991, og nytt el-anlegg ble installert fra grunnen av.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja
Kommentar: Ble kontrollert i mai 2021

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser? Ja
Kommentar: Utbedring av Prost Bloms gate med sykkelvei var planlagt å starte høsten 2023, men er nå bestemt å starte lenger opp i gaten og vil ikke berøre eiendommen. « På bakgrunn av prisøkningen har vi besluttet at strekningen mellom krysset med Ludvig Skattums gate (opprinnelig parsellstart) og krysset med Parkvegen (ny parsellstart) ikke bygges ut i denne omgang. Det vil si at trafikkløsningen blir som i dag på denne strekningen» - Fylkeskommunen

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22. Ja
Kommentar: Kjeller er innredet i hht godkjente tegninger ved totalrenovering i 1990/91 og ved utbygging i 1995

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger? Ja
Kommentar: Tilstandsrapport fra Takstcon juli 2022 i fbm med salgsforberedelser.

Boligens areal
Primærrom: 418 kvm, Bruksareal: 521 kvm, BRA-i:521 kvm

Enebolig:

U . etasje/kjeller:
Bruksareal: 194 m².
Primærrom: 93 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, bad, soverom og stue

1. etasje:
Bruksareal: 190 m².
Primærrom: 190 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entre, wc, vaskerom, kjøkken, spisestue, stue og peisestue

2. etasje:
Bruksareal: 137m².
Primærrom: 135 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, mellomgang, trappegang, tre bad og fire soverom.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Deler av 2. etasje er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde, det samme gjelder for en liten del av kjelleren.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet er oppmålt etter beste evne.

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

Soverom i kjelleren tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

Garasje/uthus:

Kjeller:
Bruksareal: 28 m².

1. etasje:
Bruksareal: 23 m².

Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Det er ikke fremvist byggegodkjente tegninger.

Adkomst
Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt
Areal: 2 496 kvm, Eierform: Eiet tomt

Romslig tomt, som består av to gårdsnummer/bruksnummer.

Tomten er pent opparbeidet med plener, beplantninger, fine uteplasser og murer og trapper i terrenget. Steinbelagt innkjøring/gårdsplass.

Garasje / parkering
Parkering i garasje under bolighuset, samt i frittstående garasje.

Byggemåte
Enebolig:

Boligen har gulv støpt på grunn med grunnmur i sparesteinsbetong og betong. Støpte punktfundamenter med kryperom under vaskerommet. Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein og metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Pipe i teglstein med innmurt peisinnsats og elementpipe uten tilkoblet ildsted. Etasjeskiller i trebjelkelag og elementer. Det er opplyst at drenering er oppgradert i 1991 og fra 1995. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlige enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen.

Trevinduer med 2-lags isolerglass i hovedssak fra 1990 og 1997. Ytterdør i treverk. Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass. Leddport i treverk med elektrisk åpner til garasje. Innvendig profilerte tredører og lette innerdører. Enkelte dører med glass.

Innvendige trapper i treverk mellom etasjene.
Uteplass mot sør og vest med adkomst fra stuene har overflater med betongheller.
Terrasse mot nord med adokst fra kjøkkenet er fundamenter med jordspyd og har konstruksjoner og overflater i treverk.
Utvendige trapper i betong flere steder.
Det er overflater med skifer og betongheller flere steder på utearealer.

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 1996 plassert i teknisk rom.
Varmtvannsbereder på 297 liter fra 1990 plassert i bod.
Synlige vannrør i kobber/metall.
Synlige avløpsrør i plast.

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

Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg. To sikringsskap med automatsikringer, ett plassert i teknisk rom og ett på kjøkken.

Garasje/Uthus:

Gulv støpt på grunn med grunnmur i sparesteinsbetong. Yttervegg i trekonstruksjon. med liggende utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein og folie. Undertaksbord. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Etasjeskiller med trebjelkelag. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdører/port i tre. Innlagt strøm.

Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan. og bygningslovens § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.1.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.
Ulovlige oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg/ restaurering den 21.10.1991. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Barnehage / skole i området
Trollhaugen barnehage (3-5 år) 0.3 km
Kråkjordet barnehage (3-5 år) 0.4 km
Gjøvik barnehage (1-5 år) 0.6 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 0.7 km
Fredheim skole (1-7 kl.) 1.7 km
Steinerskolen i Gjøvik/Toten (1-10 kl.) 2 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 1.7 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 2.8 km
Gjøvik videregående skole 0.5 km

Adgang til utleie
For utleie av deler av boligen kan det medføre krav om godkjennelse iht. plan- og bygningsloven om varig oppholdsrom. I tillegg kan det medføre søknadsplikt overfor plan- og bygningsmyndighetene for selvstendig boenhet. Selger har ikke søkt om slike godkjennelser og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjennelser gis.

Oppvarming
Oppvarming med ved og strøm, i hovedsak ved hjelp av panelovner, varme i gulv og ildsted.
Det er opplyst å være varmekabler i gulv på fire bad, to stue og to boder i kjeller.

Siste tilsyn med piper og ildsteder ble avholdt 21.04.2022 uten anmerkninger.

Piper ble sist feid 21.04.2022

Energimerking
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter
Kr. 27 768 pr. år
Inkludert i kommunale avgifter er gebyr for vann/avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt. Vann og avløp betales etter forbruk, målt ved vannmåler.

Eiendomsskatt
Det er i Gjøvik kommune vedtatt eiendomsskatt for skatteåret 2022. Eiendomsskattetaksten utgjør kr 4 444 300 og eiendomsskatten er kr 17 777.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr. 1 732 714 pr. 31.12.20
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 6 237 771 pr. 31.12.20

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering
Gjeldende areaplaner er:

Kommuneplanens arealdel 2020 - 2032, vedtatt 29.10.2020 med følgende formål:
Bebyggelse og anlegg, Nåværende boligbebyggelse
Bestemmelses område
Støysone: Gul og rød sone iht T-1442
Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplan for Prost Bloms gate, vedtatt 25.11.2021 med følgende formål:
Boligbebyggelse, kjøreveg privat
(adkomst/innkjøring eiendom)

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.

Konsesjon / odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
1992/3264-1/19 Erklæring/avtale 14.04.1992
rettighetshaver:Knr:3407 Gnr:67 Bnr:999
Erk. i henhold til Gjøvik Bygningsråds vedtak sak nr. 163/91
vedr. brannforsikring ved eventuelt fremtidig påbygg m.m.

Nåværende og fremtidige eiere forplikter seg til å bære merkostnadene for brannsikring i henhold til eventuelt pålegg på eventuelt fremtidig tilbygg på eiendommen. Se erklæringen
vedlagt i salgsoppgaven.

Vei/vann/avløp
Offentlig vei.
Opplyst at adkomstveien til eiendommen vil bli noe endret da kommunen skal gjøre tiltak på offentlig veg.

Kommunalt vann og avløp.

Eiendommen har vannmåler.

Avlesning av vannmåler er en privat sak mellom selger og kjøper og må leses av ved overtakelse. Kommunale VA-ledninger ligger langs med eiendomsgrense. VA-ledninger kan være til hinder for eventuell ny bebyggelse. Det kreves minst 4,0 meter

avstand mellom konstruksjoner og VA-ledninger. Kartutsnitt som viser ledningstrasè kan mottas ved henvendelse til kommunen eller til megler.

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 ansvret for drift og vedlikehold, inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

Tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen:
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring
Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.
Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 99 55 26 26 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse
Etter avtale.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser
§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel
Prost Bloms gate 6, 2819, Gjøvik, Gnr. 67 bnr. 160 i Gjøvik kommune

Eier
Tina Robinson

Oppdragsnummer
6-22-0363

Meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt 1 % beregnet av salgssummen, min kr 55 000. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 6 250, tilrettelegging. kr. 15 900, innhenting av opplysninger kr 9 900, gebyr for utsatt betaling kr 2 500 og markedsføringspakke kr. 23 900. For visninger er det avtalt kr. 3 000 pr. visning. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Prost Bloms gate 6, 2819 GJØVIK

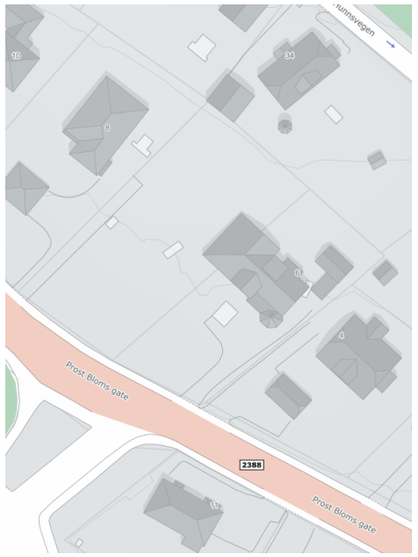
GJØVIK kommune

gnr. 67, bnr. 160

Markedsverdi

9 500 000

Areal (BRA): Enebolig 521 m², Garasje/uthus 51 m²



Befaringsdato: 12.12.2023 **Rapportdato:** 15.12.2023 **Oppdragsnr.:** 14333-1748 **Referansenummer:** UF7110

Autorisert foretak: Takstcon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sindre Illøkken Eriksen

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.

Takstcon AS

Takstcon AS ble etablert i 2014 og har siden utført flere tusen rapporter i Innlandet, derav har vi fått en unik lokalkunnskap. Vi er flere takstmenn som har en allsidig og bred erfaring fra alle ledd i bygg- og anleggsbransjen. Her kan nevnes prosjekt- og byggeledelse, eiendomsutvikling, konsulentvirksomhet, kalkulasjon, tegning, beregninger, nybygg, rehabilitering og skadeutbedringer både i privat- og næringsmarkedet. I tillegg har vi en unik kompetanse fra landbruket som gjør at vi er den foretrukne partner for alle typer takseringer inne landbruk.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Sindre Illøkken Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@takstcon.no
459 64 141

Energirådgiver

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har en meget sentral beliggenhet ovenfor Gjøvik sentrum med tilgang til alle fasiliteter.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong og betong. Støpte punktfundamenter med kryperom under vaskerommet. Yttervegg i trekonstruksjon. Skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Etasjeskiller med trebjelkelag og elementer. Liggende utvendig trekledning. Taktekking i betongtakstein og metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Balkongdører i tre med 2-lags isolerglass. Leddport med garasjeportåpner.

BEBYGGELSEN:
Bolig med primærareal på 418 m² over to etasjer med kjeller.
Terrasse mot nord med adkomst fra kjøkkenet.
Etablert uteplasser mot sør og vest med adkomst fra stuene.
Garasje i kjelleren med en biloppstillingsplass.
Frittstående garasje/uthus med biloppstillingsplass og lagerarealer.

STANDARD:
Boligen er fra 1938. Tilbygget i 1991 mot øst, og mot vest i 1995.
Normal eldre standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt med to bruksnummer på til sammen 2496,3 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein i gårdsplassen. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1938

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Himlingsplater. Panel.

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

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser. Belegg. Teppegulv. Betonggulv.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner og elementer.

Pipe i teglstein. Innmurt peisinnsats.

Elementpipe. Ikke tilkoblet ildsted.

Trapper av treverk mellom etasjene. Trapp i betong med overflater av fliser til garasje.

Lette innerdører. Profilerte tredører. Glassfelt i enkelte dører.

Gå til side

VÅTROM

Bad-øst, 2. etasje: Våtrommet er oppgradert i 1991.Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjvegger. Vegghengt wc. Opplyst mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Varme i gulv.

Bad-vest, 2. etasje: Våtrommet er laget i 1995. Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Dobbel servant med underskap. Dusjvegger. Innmurt badekar. Vegghengt wc. Bidè. Naturlig avtrekk. Tilluft dør. Varme i gulv.

Bad-midt, 2. etasje: Våtrommet er oppgradert i 1991. Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Dobbel servant med underskap. Dusjvegger. Innmurt boblekar. Vegghengt wc. Bidè. Naturlig avtrekk. Tilluft dør. Varme i gulv.

Bad kjeller: Våtrommet er oppgradert i 1991. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Opplyst mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Varme i gulv.

Vaskerom: Våtrommet er oppgradert i 1991. Belegg på gulvet. Malt strie på vegger. Himlingsplater. Utslagsvask. Opplegg vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Tilluft dør.

KJØKKEN

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr og koketopp. Plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Gå til side

SPESIALROM

Kjølerom med betonggulv, panel på vegger og panel i himling.

Toalettrom med gulvbelegg, malt strie på vegger og panel i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Tilluft ved dør. Panelovn.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør i: Kobber/metall.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 1996 er plassert i teknisk rom.

Varmtvannsbereder på 297 liter fra 1990 er plassert i bod.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Gå til side

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	572 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	521 m²
Totalpris	9 500 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	137	135	2
1. etasje	190	190	0
Kjeller	194	93	101
Sum	**521**	**418**	**103**

Garasje/uthus

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	23	0	23
Kjeller	28	0	28
Sum	**51**	**0**	**51**

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 650 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

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

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

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

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

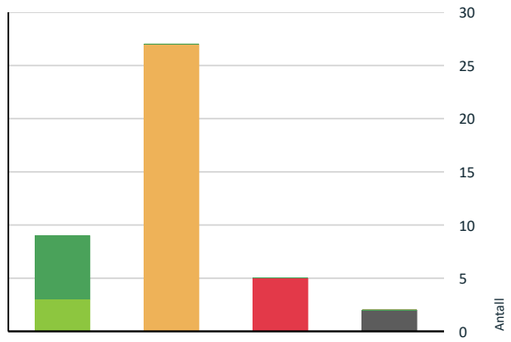
Garasje/uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist byggegodkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

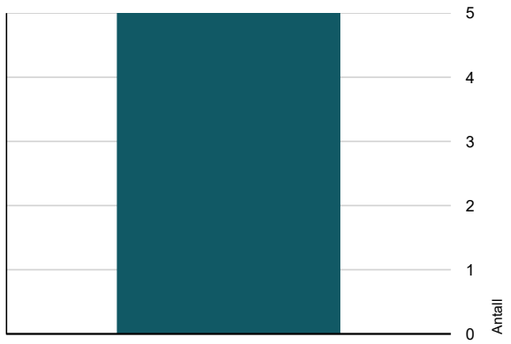
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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

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

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

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

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

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad-vest > Generell Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 2. etasje > Bad-midt > Generell — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad-øst > Generell — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

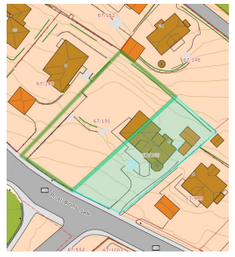
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Spesialrom > 1. etasje > Wc > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1938

Kommentar
Opplyst av rekvirent. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagsdagen.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Opprinnelig del av boligen er 85 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. De fleste bygningsdelene ble oppgradert/skiftet ut når boligen ble tilbygget og renovert i 1991 og 1995. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Bygningen har vært ubebodd en periode, dette gir økt risiko for skader når bygningen tas i bruk.

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

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein og metallplater. Besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Taktekkingen har begrenset restlevetid. Flassing på overflate av taktekking. Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Tilstandsrapport

Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er vurdert ut fra opplyst alder og informasjon i tidligere takstrapport. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Manglende utkast/bortledning av vann for takrennenedløp over utbygg ved peisstue, dette har tidligere medført råteskader i treverk/hjørnekasse (opplyst at dette ble utbedret etter forrige befaring i 2022). Takrenne er bøyd på et sted, sannsynligvis etter snøras.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Viktig å lede vann bort fra bygningskroppen slik at man unngår vannskader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Beplantning inntil kledning anbefales fjernet. Svertesopp registrert.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Beplantning inntil kledning anbefales fjernet.

Beplantning inntil kledning anbefales fjernet. Svertesopp registrert.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl og raft. Adkomst til loft fra luke.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt. Det gjøres oppmerksom på at minimalt av konstruksjonene er inspisert. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Bedre lufting av takkonstruksjon anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.

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

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1990 og 1997.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Enkelte vinduer trenger justering. Værslitte karmer er registrert. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Omramming rundt vinduer er stedvis ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Påregnelig med vedlikeholdsarbeider og utskiftninger. Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse.

Omramming rundt vinduer er stedvis ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk.

TG 2 Dører

Ytterdør i treverk.
Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass.
Leddport av treverk til garasje med elektrisk åpner.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Ytterdør går på karm. Garasjeport er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Justering av dører må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert uteplasser mot sør og vest med adkomst fra stuene. Overflater med betongheller.

Terrasse mot nord med adkomst fra kjøkkenet. Fundamentert med jordspyd. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Overflater er dekket med snø på befaringsdagen, disse er derfor ikke vurdert. Terrasser/veranda/altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Opplyst at det har vært lekkasje ned i underliggende garasje. Jordspyd har sannsynligvis ikke tilstrekkelig bæreevne. Manglende rekkverk for liten del av terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tiltak må gjøres for å lukke avvikene.

Større åpninger enn anbefalt i rekkverk.

Overflater er dekket med snø på befaringsdagen, disse er derfor ikke vurdert. Manglende rekkverk for liten del av terrassen.

TG 2 Utvendige trapper

Trapper av betong flere steder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De fleste trappene mangler håndløper/rekkverk. Overflater var dekket med snø på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper/rekkverk må etableres for å lukke avviket.

TG 2 Andre utvendige forhold

Overflater med skifer og betongheller flere steder på utearealer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løse skiferplater er registrert. Ujevnheter i betongheller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger må påregnes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Løse skiferplater er registrert.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Himlingsplater. Panel.

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

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser. Belegg. Teppegulv. Betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Skader i parkettgulv i peisestue. Ved enkle fuktsøk ble det registrert unormale verdier, ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner og elementer.
Støpt gulv på grunn i kjeller.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.
Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 22 mm.

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 12 mm.
Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på spisestue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 15 mm.

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

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

Tilstandsrapport

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Knirk er registrert.

Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv for opprinnelig del ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft. Det er kun krav til radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Innmurt peisinnsats.
Elementpipe. Ikke tilkoblet ildsted.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann. Ved forrige feiertilsyn i 2022 ble det ikke avdekket feil eller mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Innvendige utforede vegger på grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Fuktindikasjoner er registrert i vegg mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader. Synlige tegn til fuktskader i treverk i kjølerommet. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte fukt i utforede vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Tiltak må påregnes.

Fuktmåling ble foretatt, jeg målte forhøyede verdier i bunnsvill på utforede vegger. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

TG IU Krypkjeller

Kryperom under vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Kryperom er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Ingen inspeksjonsmulighet under bygget. Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kryperom under vaskerommet. Ingen inspeksjonsmulighet under bygget. Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader.

TG 2 Innvendige trapper

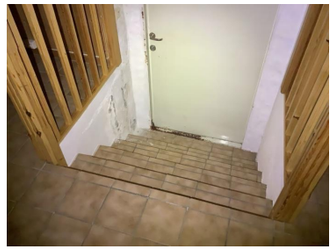
Trapper av treverk mellom etasjene. Trapp i betong med overflater av fliser til garasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp til garasje mangler håndløper. Knirk i trapp til 2. etasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trapp til garasje mangler håndløper.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte tredører.
Lette innerdører.
Glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Ildsted.

Selgers opplysning: Varmekabler i gulv på 4 bad, 2 stuer og i 2 boder i kjelleren.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD-VEST

TG 3 Generell

Våtrommet er laget i 1995. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Dobbel servant med underskap. Dusjvegger. Innmurt badekar. Vegghengt wc. Bidè. Naturlig avtrekk. Tilluft dør. Varme i gulv.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader. Deler av våtsone ved badekar har ikke membran, våtrommet må brukes deretter. Ingen tilkomst under innmurt badekar. Ikke synlig membran i sluket. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Mekanisk avtrekk anbefales etablert. Vegghengt wc med skjult sisterne er ikke utført etter dagens anbefaling, med synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjevarsler. Missfarging på fuger.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

2. ETASJE > BAD-VEST

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at utført måling kun er en stikktakning.

Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD-MIDT

TG 3 Generell

Våtrommet er oppgradert i 1991. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Dobbel servant med underskap. Dusjvegger. Innmurt boblekar. Vegghengt wc. Bidè. Naturlig avtrekk. Tilluft dør. Varme i gulv.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader. Deler av våtsone ved boblekar har ikke membran, våtrommet må brukes deretter. Ikke synlig membran i sluket. Det er ikke spalte i terskel på dusj slik at evt. lekkasjevann vil renne ut av våtrommet i stedet for ned i sluk. Fall er ikke tilfredsstillende. Vanskelig tilkomst til sluk under boblekar for rengjøring. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD-MIDT

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at utført måling kun er en stikktakning.

Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD-ØST

TG 3 Generell

Våtrommet er oppgradert i 1991. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjvegger. Vegghengt wc. Opplyst mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Varme i gulv.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

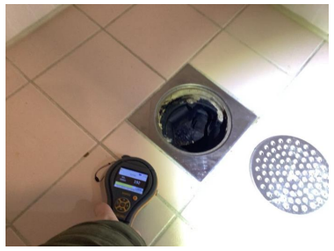
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader. Det er ikke spalte i terskel på dusj slik at evt. lekkasjevann vil renne ut av våtrommet i stedet for ned i sluk. Fall er ikke tilfredsstillende. Sprekker i silikon/fuger flere steder. Mebran er ikke synlig i sluket. Vegghengt wc med skjult sisterne er ikke utført etter dagens anbefaling, med synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjevarsler.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



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

2. ETASJE > BAD-ØST

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at utført måling kun er en stikktakning.

Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrommet er oppgradert i 1991. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulvet. Malt strie på vegger. Himlingsplater. Utslagsvask. Opplegg vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Tilluft dør.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Fall er ikke tilfredsstillende. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden våtrommet fungerer med dagens bruk, men ut ifra at forventet brukstid er oppnådd, kan det være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at utført måling kun er en stikktakning.

Hulltaking er foretatt i tilstøtende i nærheten av utslagsvask, uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet er oppgradert i 1991. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Opplyst mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Varme i gulv.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader. Fall er ikke tilfredsstillende. Ikke synlig membran i sluket. Det er ikke spalte i terskel på dusj slik at evt. lekkasjevann vil renne ut av våtrommet i stedet for ned i sluk. Missfarging på innredning.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

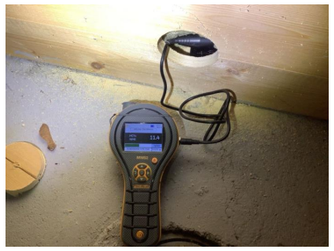
Tilstandsrapport

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

KJELLER > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at utført måling kun er en stikktakning.



Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

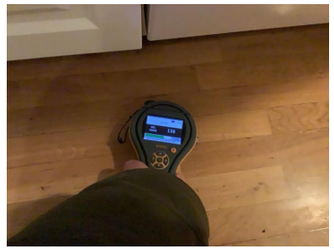
1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr og koketopp. Plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

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

Tilstandsrapport



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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg, malt strie på vegger og panel i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Tilluft ved dør. Panelovn.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med betonggulv, panel på vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Prost Bloms gate 6, 2819 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 160
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Synlige tegn til fukt problematikk i kjølerommet, tiltak og oppgraderinger må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall.

Opplyst at innvendige vannrør er fra 1990/1991.

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

Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bod i kjelleren.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

Opplyst at innvendige avløpsrør er fra 1990/1991.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort. Veggventil er anbefalt på alle soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Veggventil anbefales montert på soverom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 1996 er plassert i teknisk rom.
Varmtvannsbereder på 297 liter fra 1990 er plassert i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. 2 stk. sikringsskap. Sikringsskap plassert i teknisk rom. Sikringsskap plassert på kjøkkenet.

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

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene 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.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider utført for dagens eier er opplyst utført av el. installatør, men det er ukjent hva som er utført tidligere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Det er utført el-kontroll uten påviste avvik i 2021.

   Det lokale el-tilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene 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 el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

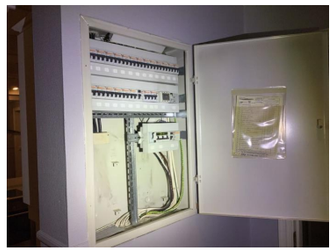
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

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

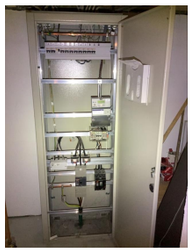
    For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet,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

Tilstandsrapport



Sikringsskap plassert ved kjøkkenet i 1. etasje.

Løs boks på vaskerommet.



Sikringsskap plassert i teknisk rom i kjelleren.

TG 0 Brannteknikse 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 brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse 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 brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er brannslukningsapparat i boligen. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Det er ikke synlige skader på slukkeutstyr. Slukkeutstyr er ikke demontert eller funksjonstestet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er montert røykvarsler i hver etasje. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Opplyst at dreneringen er oppgradert i 1991, og fra 1995. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast mangler stedvis avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Fuktsikringen har utlevd mye av sin levetid og det kan ikke forventes at den har tilfredsstillende effekt. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Flere vegger er kledd inn i kjeller, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmursplast mangler stedvis avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i sparesteinsbetong og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmur er delv innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Horisontale sprekk/riss i grunnmur, skyldes sannsynligvis innpressing av vegg. Årsak kan være jordtrykk eller tele.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemurer av betong flere steder.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for strakstiltak, men rehabilitering må påregnes om man ønsker en frostsikker mur uten skjevheter og sprekkdannelser.

TG IU Terrengforhold

Skrånende tomt. Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Alder på utvendige rør er ikke kjent, men de er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus

Anvendelse
Garasje/uthus

Byggeår
1940

Kommentar
Opplyst av rekvirent.

Standard
Bygget har enkel eldre standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i spare steinsbetong. Yttervegg i trekonstruksjon. Skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Etasjeskiller med trebjelkelag. Liggende utvendig trekledning. Taktekking i betongtakstein og folie. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdører/port i tre. Innlagt strøm.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Generelt stort etterslep på vedlikehold og behov for oppgradering. Bygningens alder tilsier at ekstra vedlikehold må påregnes. Lav høyde mellom kledning og terreng. Råteskader flere steder. Fuktproblemer i kjeller. Sprekker i mur.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM	Markedsverdi
521 m²/418 m²	Kr 9 500 000
Enebolig: 4 Bad, 3 Gang, Trapperom, 5 Soverom, Kott, Entré, Toalettrom, 2 Stuer, Spisestue, Peisstue, Kjøkken, Vaskerom, Garasje, Kjølerom, Garderobe, 3 Bod, Teknisk rom *Andre bygg:* Garasje/uthus *Bruksareal andre bygg:* 51 m²	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 11 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**9 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**9 500 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.
Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Takstcon AS sine interne verktøy.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kronprins Olavs veg 16 ,2819 GJØVIK 263 m² 1958 4 sov	04-12-2021	16 000 000	**14 250 000**	0	14 250 000	**54 183**
2	Bassengvegen 30 ,2821 GJØVIK 165 m² 1913 3 sov	29-08-2022	7 600 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**46 970**
3	Hunnsvegen 26 ,2819 GJØVIK 207 m² 1925 2 sov	14-08-2022	9 600 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**43 478**
4	Chr. Sindings gate 8 ,2819 GJØVIK 184 m² 1934 5 sov	08-05-2023	6 790 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**34 783**
5	Kauffeldts veg 27 ,2819 GJØVIK 215 m² 1992 4 sov	22-08-2023	7 800 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**33 953**
6	Kiellands gate 18 ,2819 GJØVIK 167 m² 1937 4 sov	17-10-2023	5 500 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**32 036**
7	Bakkegata 18B ,2821 GJØVIK 218 m² 1937 5 sov	07-03-2022	6 900 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**29 128**
8	Kronprins Olavs veg 3A ,2819 GJØVIK 213 m² 1950 7 sov	31-08-2023	5 900 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**25 352**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert.	Kr.		15 000
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert	Kr.		32 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.		120 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, nett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.		
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**167 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		14 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	6 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**8 500 000**
Garasje/uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	320 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus	Kr.		**130 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**8 630 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	3 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**3 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**11 650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer måleregelene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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, 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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
2. etasje	137	135	2	Bad-øst, Bad-midt, Bad-vest, Gang , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Mellomgang	Kott
1. etasje	190	190	0	Entré , Wc , Stue , Spisestue , Peisstue , Kjøkken , Vaskerom	
Kjeller	194	93	101	Stue , Gang , Soverom , Bad	Garasje , Kjølerom , Garderobe , Bod , Bod 2, Bod 3, Teknisk rom
Sum	521	418	103		

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Åpent areal (TBA)**	**Ikke målbart areal (ALH)**
2. etasje	137			137		
1. etasje	190			190		
Kjeller	194			194		
SUM	**521**					
SUM BRA	**521**					

Kommentar

Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning- samt tillegg A i NS 3940:2023 som vil være gjeldene fra 01.01.2024. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 229 cm. Skråhimling i flere rom.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 232-272 cm. Skråhimling i enkelte rom.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 188-228 cm.

Deler av 2. etasje er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde, det samme gjelder for en liten del av kjelleren.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er oppmålt etter beste evne.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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

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

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Oppholdsrom i kjelleren tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

Garasje/uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. etasje	23	0	23		Bod , Bod 2
Kjeller	28	0	28		Garasje
Sum	51	0	51		

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Åpent areal (TBA)**	**Ikke målbart areal (ALH)**
1. etasje		23		23		
Kjeller		28		28		
SUM		**51**				
SUM BRA	**51**					

Kommentar

Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist byggegodkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2023	Sindre Illøkken Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	160		0	1052.5 m²	Statens kartverk.	Eiet

Adresse
Prost Bloms gate 6

Hjemmelshaver
Robinson Tina

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	191		0	1443.8 m²	Statens kartverk.	Eiet

Adresse
Prost Bloms gate 6

Hjemmelshaver
Robinson Tina

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Opplyst at adkomstveien til eiendommen vil bli noe endret da kommunen skal gjøre tiltak på offentlig veg.

Regulering

Kommuneplan:
Kommuneplanens arealdel 2020-2032.
KpBestemmelseOmråde.
Krav vedrørende infrastruktur.
Rød sone iht T-1442.
Boligbebyggelse - nåværende.
Flomfare.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kontroll el-anlegg	26.01.2021	Det ble ikke avdakket avvik ved kontrollen. Dette er allikevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.	Fremvist	0	Nei
Byggegodkjente tegninger	14.10.1996		Fremvist	0	Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke vist	0	Nei
Egenerklæring	16.11.2023	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no/Statens kartverk	12.12.2023	Diverse eiendomsopplysninger fra NorskEiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart over eiendommen	12.12.2023		Innhentet	0	Nei
Rekvirent	07.06.2022	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist	0	Nei
Ferdigattest			Ikke vist	0	Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport	03.06.2013		Fremvist	0	Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport	24.05.2013		Fremvist	0	Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport	07.06.2022		Innhentet	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 dampsperren 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 brannteknikske 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.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

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/UF7110

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	6220363
Adresse	Prost Bloms gate 6		
Postnr.	2819	Sted	Gjøvik
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11 år 2 måneder — Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalenr	00024471425
Selger 1 Fornavn	Tina	Etternavn	Robinson

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Boligen ble totalrenovert i 1990-1991, og nye bad ble bygd fra grunnen av.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☒ Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Boligen ble totalrenovert i 1990-1991, og nye bad ble bygd fra grunnen av.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Boligen ble totalrenovert i 1990-1991, og alle planer, tegninger og arbeid ble godkjent.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Fukt i garasjen under terrassen

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.11.2023

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Boligen ble totalrenovert i 1990-1991, og ny terrasse, garasje og fasade ble bygd i hht godkjente tegninger.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Boligen ble totalrenovert i 1990-1991, og nytt el-anlegg ble installert fra grunnen av.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ble kontrollert i mai 2021

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Utbedring av Prost Bloms gate med sykkelvei var planlagt å starte høsten 2023, men er nå bestemt å starte lenger opp i gaten og vil ikke berøre eiendommen. « På bakgrunn av prisøkningen har vi besluttet at strekningen mellom krysset med Ludvig Skattums gate (opprinnelig parsellstart) og krysset med Parkvegen (ny parsellstart) ikke bygges ut i denne omgang. Det vil si at trafikkløsningen blir som i dag på denne strekningen» - Fylkeskommunen

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Kjeller er innredet i hht godkjente tegninger ved totalrenovering i 1990/91 og ved utbygging i 1995

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tilstandsrapport fra Takstcon juli 2022 i fbm med salgsforberedelser.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 16/11/2023 15:23:59 (EES-versjon: 2)

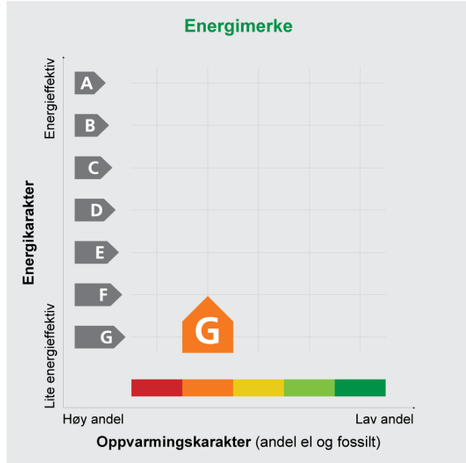
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
16.11.2023

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Prost Bloms gate 6
Postnr	2819
Sted	Gjøvik
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	67
Bnr.	160
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1407812
Dato	07.06.2022



Innmeldt av	Sindre Illøkken Eriksen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

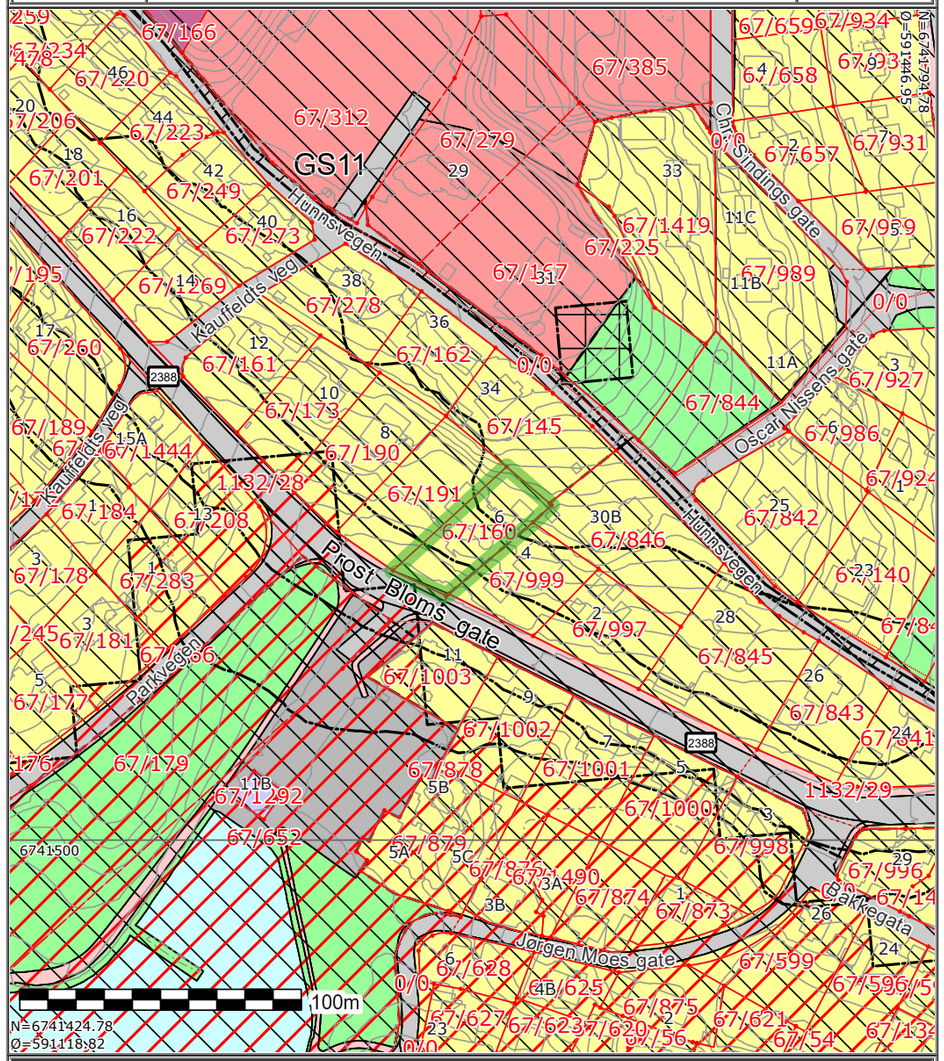
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 160	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Prost Bloms gate 6, 2819 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	ROBINSON TINA, PROST BLOMS GATE 6, 2819 GJØVIK			

GJØVIK KOMMUNE | Dato: 30/5-2022 Sign: | Målestokk 1:2000



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

Side 1/2

GJØVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

- KpBestemmelseOmråde
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Krav vedrørende infrastruktur
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Hovednett for sykkel - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Park - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Side 2/2

TINGLYST
14 APR. 1992
TOTEN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 3264

Erklæring i henhold til avtale om klausulen på eiendommen gnr. 67, bnr. 160 i Gjøvik.

I henhold til Gjøvik Bygningsråds vedtak i sak nr. 163/91 av 15.5.1991 er det inngått følgende avtale mellom eier av eiendommen gnr. 67, bnr. 160 og eier av eiendommen gnr. 67, bnr. 999 i Gjøvik kommune, som skal tinglyses som klausul på førstnevnte eiendom.

1. Nåværende og fremtidige eiere av Prost Bloms gt. 6, gnr. 67, bnr. 160, forplikter seg til å bære merkostnadene for brannsikring i henhold til eventuelt pålegg på eventuelt fremtidig tilbygg på eiendommen Prost Bloms gt. 4, gnr. 67, bnr. 999.

2. Avtalen knyttes til den del av eventuell ny gavlvegg som kommer nærmere enn 8 m fra eksisterende bebyggelse på gnr. 67, bnr. 160, jfr. Bygningsrådets sak nr. 163/91, datert 15.5.1991. Imidlertid skal eier av gnr. 167 bnr. 999 innenfor de øvrige byggnings og reguleringsbestemmelsene, fritt kunne bygge til avstand 4 m. fra tomtegrensen mellom gnr. 67/160 og 67/999.

3. Merkostnadene ved brannsikring av eventuell gavlvegg utgjør differansen mellom gjeldende krav til yttervegg, d.v.s. B15 konstruksjon (15 cm isolert/panelert bindingsverk), jfr. bygningsforskrift 1987/tilhørende veiledning og B30 konstruksjon etter samme forskrifter, med normalt krav til utvendig kledning, eller etter eventuelt endrede overtagende byggeforskrifter for de konstruksjonene. Avtalen dekker på samme vilkår forholdet til vindu/dør i slik eventuell gavlvegg.

4. Merkostnadene spesifiseres og dokumenteres før eventuelt byggearbeide igangsettes. Prisfastsettelse baseres på gjeldende anbudspris som forevises.

Gjøvik, den 24/3-1992.

Randi Robinson

Gudrun Gihle

Richard Robinson

Even Gihle

Dokn: 3264 Tinglyst 14.04.1992 Emb. 019
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen
Rett kopi bekreftes.

Egne notater Prost Bloms gate 6

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	**15.050 kroner**
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	**17.550 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 6220363
Adresse: Prost Bloms gate 6, 2819 Gjøvik
Betegnelse: GNR 67, BNR 160 i Gjøvik kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Partners Eiendomsmegling, Gjøvik Tlf: 611 81 300

Salgsoppgaven er opprettet 10.11.2022 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

PARTNERS EIENDOMSMEGLING i samarbeid med GOBB

PARTNERS.NO