NORDVIK

Hans Mustads gate 14

6 soverom | 391 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hans Mustads gate 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
71	Om boligen
84	Nabolagsprofil
86	Tilstandsrapport
144	Egenerklæringsskjema
152	Andre vedlegg
185	Kontaktinfo
188	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
191	Forbrukerinformasjon om budgivning
192	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.08.2026

Nøkkelinformasjon



Unik og enestående murvilla i særklasse med høy nyere innvendig standard fra senere år. Parkmessig hage og garasje/uthus

Prisantydning	**13 990 000,-**
Omkostninger	**350 840,-**
Totalpris	**14 340 840,-**
BRA-i	**391 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1911**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Belvedere - En av Gjøviks mest ærverdig og historiske murvillaer tidlig. Gjærsvold-villaen. Villaen ble oppført i 1911 for Peder Gjærsvold, som var kontorsjef og senere disponent ved hjørnesteinsbedriften O. Mustad & Søn. I 1923 ble eiendommen kjøpt av ekteparet Kristine og Leonard Pedersen. De var kjente skikkelser i byens restaurantliv og drev flere spisesteder fra før. Det var familien Pedersen som ga villaen navnet Belvedere, som betyr «vakker utsikt» på italiensk. Og herfra har du definitivt en av byens vakreste utsikter!

Bygget ble et svært populært samlingspunkt for feiringer, bryllup og konfirmasjoner i hele mellomkrigstiden og etter andre verdenskrig ble bygget igjen tatt i bruk som privatbolig.

Boligen er vesentlig modernisert de senere år.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm




14




JACOBS




Nordpeis














SAMSUNG




Miele





































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0034/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hans Mustads gate 14, 2821 GJØVIK
Gnr 67, bnr 758 / Gnr 67, bnr 759 (ideell andel 1/1) / Gnr 67, bnr 760 (ideell andel 1/1) / Gnr 67, bnr 761 (ideell andel 1/1) / Gnr 67, bnr 762 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Selgere
Bjørn Hestnes
Kari Øverstad

Kjøpesum og omkostninger
13 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
349 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
350 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
370 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 340 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 360 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1911

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 391 kvm
BRA-e: 82 kvm
Totalt BRA: 473 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Bolig
Kjeller:
BRA-i: 109 kvm. Trapperom, fyrrom, toalettrom, 2 soverom, bod, bad, køkken/stue og bod.
Total BRA: 109 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 136 kvm. Vindfang, vindfang, spisestue, hall, stue, gang, kjøkken, bad, toalettrom og soverom.
Total BRA: 136 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Trapperom, trapperom, bad, 3 soverom, gang, kjøkken/stue.
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

3. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Loft med boder.
Total BRA: 35 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 58 kvm. Garasje og boder.
Total BRA: 58 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 24 kvm. Boder
Total BRA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:
Det er etablert bad og kjøkken i kjeller og i 2. etasje. Kjøkken i 1. etasje er bygget om til bad. Kjølerom er fjernet. Det er etablert to soverom i kjeller. Dette er blant endringene i boligen. Det er ikke fremlagt søknad/ferdigattest om bruksendring av rom.

Garasje

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er tegnet en HC/WC i uthus på stemplede tegninger, denne er ikke etablert.

Innhold
1.etasje
Vindfang, vindfang, spisestue, hall, stue, gang, kjøkken, bad, toalettrom og soverom.
Terrasse mot sør.

2.etasje
Trapperom, trapperom, bad, 3 soverom, gang, kjøkken/stue.
Balkong mot sør.

Kjeller
Trapperom, fyrrom, toalettrom, 2 soverom, bad, køkken/stue og boder.

Uthus/Garasje
Garasje og boder i 1.etasje, boder på loft.

Standard
Boligen har de senere år fått store innvendige moderniseringer av betydning og holder en høy gjennomgående bostandard. Det moderne interiøret og materialvalg møter de gamle særegne detaljene i boligen på dører, vinduer, rosetter og kakkelovner for å nevne noe. En bolig av de sjeldne for deg som vil ha noe ingen andre har.

Særdeles innbydende og moderne kjøkken i 1.etasje med åpen løsning til spisestue. Det moderne møter det stilfulle gamle med bl.a rosettdetaljer i tak. Et sosialt kjøkken med stor kjøkkenøy og nærhet til spiseplassen. Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og stein / kompositttplate benkeplate med kjøkkenkum. og stein/kompositttplate i kjøkken øy. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, microbølgeovn, oppvaskmaskin, Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

2. etasje:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, og stein/kompositttplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys, Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjeller:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, platetopp, Plass til
frittstående oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys, Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad i 1. etasje
Lekkert bad i 1.etasje med moderne overflater og innredninger fra 2023.
Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater og spiler i himling. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje med dobbel dusj. Sluk av plast. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk.

Bad i 2. etasje:
Belegg på gulvet. Tapet på vegger. Malt strie i taket. Sluk av plast. Servant. Dusjkabinett. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad i kjeller:
Fliser på gulvet. Fliser på vegger. Tapet på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Teknisk rom
Det er teknisk rom/fyrrom i kjeller. Med undernevnte tekniske installasjoner.

Lagring
Det er godt med bodplass innvendig i boligen og utvendig i garasje.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i plast, rør-i-rør, kobber og metall.
Synlige avløpsrør i plast.
Luft til vann varmepumpe fra 2024 er plassert på teknisk rom i kjeller, denne varmer også forbruksvann.

Elektrisk anlegg med automatsikringer med skjult og åpent ledningsnett.
Boligen har mekanisk og naturlig avtrekk.

Generelle materialvalg
Innvendige himlinger med malte glatte flater, panel og himlingsplater.
Vegger med malte glatte flater, panel, tapet og murpuss.
Gulv med parkett, laminat, heltre gulv og fliser.

Det er to separate trapper i treverk mellom etasjene.
Innvendige profilerte dører, skyvedører og enkelte dører med glassfelt.

_____
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
Avvik: Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd.
Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og

risikoen for skader er høy. Taktekking er delvis mosegrodd.

- Utvendig > Nedløp og beslag
Avvik: Flassing på takrenner/beslag. Det mangler snøfanger på deler av takflatene.

- Utvendig > Veggkonstruksjon
Avvik: Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Pussede overflate bærer stedvis preg av elde og slitasje. Svertesopp registrert.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg. Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep. Skråhimling har begrenset lufting. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft/takfot. Det er registrert fuktmerker på undertak.
Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringsdagen.

- Utvendig > Vinduer
Avvik: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Værslitte vinduer. Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder. Bygget har vernegrad og det må beregnes større kostnader ved rehabilitering av vinduer.

- Utvendig > Dører
Avvik: Dører er værslitte utvendig og det er sprekker i overflate. Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.
Konstruksjoner/overflater er værslitte. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran og overflater. Tettesjikt/membran er ikke mulig å besiktige på befaringsdagen.

- Innvendig > Overflater
Avvik: Stedvis knirk i gulv. Det er registrert hullyd under fliser. Manglende ferdigstillelse av overflater. Manglende lister/overganger/avslutninger/innfestninger/fuge etc. enkelte plasser. Overflater er hovedsakelig greie, men har enkelte overflater med avvik, se bilder med tekst.

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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.

- Innvendig > Pipe og ildsted
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Kort avstand til brennbart materiale fra teglpipe i etajeskille. Himling/gulv er lagt inntil pipe.

- Innvendig > Rom Under Terreng
Avvik: Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil/skader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det er fare skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik. Sprekker i betonggulv på grunn er registrert.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Knirk er registrert. Dagens krav til høyde på rekkverk er 90 cm, rekkverk er lavere. Trapp til kjeller er bratt.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Slitasje på vrider og låsekasser. Enkelte dører trenger justeringer. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd av kobberrør som går til bad og kjøkken i 2. etasje. Ellere er mye av vannledningene lagt nytt. I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og vannrør på rør i rør opplegget.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Forventet brukstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje. Dette begrenser vurderingen av bygningsdelen på innsiden.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Grunnmur og fundamenter har oppnåd en alder som øker risiko for skader.. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Punktvis bom, hullyd i puss og

sprekker i mur. Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

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

- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken / stue > Overflater og innredning
Avvik: Komfyrvakt anbefales etablert. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.
Eiers opplysning: Det har vært en sotskade på kjøkken etter tørrkoking.

- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken / stue > Avtrekk
Avvik: Avtrekk vurderes som ikke tilfredsstillende.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Avtrekk vurderes som ikke tilfredsstillende.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv
Avvik: Gulvet er tilnærmet flatt fra terskel og til dusjgrube. Det er ikke dokumentert utførelse og usikkerhet om det er oppkant av membran min 15 mm opp ved terskel. Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er registrert skade/slitasje på overflate. Det er ufagmessig utførelse av overflate. Det er usikkert om tapet er godkjent på våtrom.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det kan ikke verifiseres om det er oppkant av membran ved terskel. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser. Det er ufagmessig utførelse av overflater.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon. Sluk er oppbygd med slukforhøyer, usikker løsning hva angår tetthet.
Tettesjikt/membran er ikke tilstrekkelig klemt til sluket. Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.

- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken / stue > Overflater og innredning
Avvik: Fra 1. juli 2010: NEK 400:2010 innførte krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye elektriske installasjoner og nye boliger. Dette gjelder også ved rehabilitering når det legges opp ny kurs til komfyr/platetopp.

- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken / stue > Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Avvik: Forventet brukstid for støttemuren er oppnådd. Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter samt sprekker og riss.
Dagens forskrift krever rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende slik at fallskader forebygges ved nivåforskjeller mer enn 0,5m, når det er underlag som: betong, asfalt, steinheller og lignende.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

- Tomteforhold > Oljetank
Avvik: Det er eldre oljetank i grunnen. Tank er fylt md sand. Pålegg fra kommunen. Eier har fremvist kvittering fra firma som har sanert og fylt tanken med egnet materiale.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner 2 vegger mot yttervegger, murvegg, kjøkken. Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Utfra tegninger, og enkle undersøkelser på befaringsdagen, så fremgår det at det skal være konstruksjoner av betong rundt våtrommet. Fuktsøk på overflater er foretatt, se under membran tettesjikt.

- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Avvik: 3 eldre toalettrom. Det er håndvask i rommet utenfor. Det var kun tilgang til et av rommene på befaringen, disse er i bruk som lagringsplass.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m^3 i inneluft.
Er det radonnivåer over 100 Bq/m^3, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m^3.

Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres

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

· I en bolig skal det være tilfredsstillende rømningsforhold fra alle plan og etasjer hvor folk bor eller oppholder seg. Har etasjen en dør som leder rett ut til planert terreng, så er det tilstrekkelig. Må du gå opp eller ned en trapp for å komme til en slik dør, skal du i tillegg kunne rømme via et vindu. I så tilfelle skal minst annethvert rom for varig opphold være utrustet med et rømningsvindu. Rom for varig opphold vil si rom som kjøkken, stue, arbeidsrom og soverom.

En utgangsdør i en bolig må ha fri bredde på minimum 0,86 meter. Unntak gjelder for fritidsbolig (hytte) med én boenhet.
Det er verdt å merke seg at reglene det vises til her er minimumskrav. Det er ingenting i veien for å øke sikkerheten utover minimumskravet. Manglende rømningsforhold som ikke er i samsvar med forskriftene kan gi alvorlige konsekvenser for både liv og helse, økonomisk tap, og juridisk ansvar.
Det er derfor svært viktig å sørge for at rømningsforholdene i en bolig oppfyller forskriftskrav.

Vurdering av avvik:
· Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
· Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
· Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Parkering
Garasje med en biloppstillingsplass, eller plass til flere kjøretøy på gårdsplassen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bastiansen VVS. Nytt bad/vaskerom i 1. etg 2022-2023-2024. Nytt bad /vaskerom underetasjen 2025.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bastiansen VVS 2022-2023-24 og 2025.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bastiansen VVS /Bjørn Hestnes

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Både ja og nei

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: vet at det fungerer og alt vann blir borte. Ingen fuktighet

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GS Elektro Minel Alfa elektriske

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Januar 2026

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Minel

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjøvik Kommune

- 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Nei
Eventuell kommentar: Gjøvik kommune endret fra næring til bolig da vi kjøpte i 2015

- 7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja
Beskriv: Oljetank er fylt med sand av ISOTEKS MILJØ AS, Gjøvik og godkjent.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Nei
Eventuell kommentar: Ny Pergola 35m 2 og ny mur med søyler ut mot Gang/ Sykkelvei.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Er utført av eier/ megler

- 21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst 2021

- 31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Ja
Beskriv: som tidligere nevnt er den rengjort og fylt med sand av Isoteks Miljø AS Gjøvik

- 31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen? Ja
Beskriv: ble gitt dispensasjon pga tanken ligger veldig nær bolig

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Alf Bjørnerud

Byggemåte
Murvilla oppført i 1911, senere ombygget i 2001 til selskapslokaler og 2022/24 til bolig med utleiedel i deler av kjeller og deler av 2.etasje. Det er gulv støpt på grunn med grunnmur i gråstein og murte blokker. Yttervegg i teglstein-konstruksjon med pussede fasader medvstøpte/murte staffasjer og ornamenter. Valmet mansardtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Undertak av tre. Taktekking med sementtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Vinduer av tre i varierende utførelse. Tredører med 2-lags glass. Teglpipe.

Garasje/uthus oppført i 1911.
Gulv støpt på grunn med tregulv. Yttervegg i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon.
Etasjeskiller med trebjelkelag. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Vinduer av
tre i enkel utførelse. Tredører. Leddport i stål. Innlagt strøm.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe på kjøkken.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Deler av kjeller og deler av 2. etasje leies pt. ut, med en leieinntekt på totalt kr 20.000,-. Eventuell kjøper overtar leiekontrakten med nøyaktig samme vilkår som før. Kjøperen trer da inn i rollen som utleier.
Leiekontrakter kan vises frem ved forespørsel.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med strøm og vedfyring.

Det er varme i gulv på enkelte rom, panelovner og radiatorer samt luft til vann varmepumpe.

Boligen har to piper men kun et løp er tilkoblet ildsteder. Det er ildsted på stuer i 1.etasje.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 559,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann og avløpsgebyrer: kr. 14.376,-
Renovasjon: kr. 6590,-
Feiegebyr: kr. 593,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Det må alltid påregnes kostnader til strøm, forsikringer, tv, internett, snøbrøyting, moderniseringer og vedlikehold.
Kostnadene vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 13 188,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskattetakst: kr. 3.297.200,- utgjør kr. 13.188,- i eiendomsskatt for 2025.

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Gjøvik kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 620 741,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 482 962,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Fremtind forsikring
Polisenr: 36202893

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 763 kvm (Eiertomt)
Stor og romslig tomt som er sammenslått av flere bruksnummer i 2020. Tomten er flat, svakt skrånet opparbeidet med gruset gårdsplass, bed og beplantninger i fin hagedel med parkfølelse. I noe bratt skrånet terreng mot øst er det trapp i terreng ned til tidliger kjøkkenhage hvor det er en uferdig tiltenkt støpt såle. Mur inn mot hagedel og mur mot vei.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling
Det er ikke foretatt fullverdige radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m^3 i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m^3, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m^3.

Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.
Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

I starten av april tok megler en stikkprøve i kjeller med digitalt apparat som viste 158 Bq/m^3. Det anbefales derfor en ny og fullverdig måling med sporfilm på vinterhalvåret for mer nøyaktig resultat.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Murvilla med sentral beliggende rett i ytterkant av smørøyet i Gjøvik sentrum, alle sentrumsfasiliteter og servicetilbud i umiddelbar nærhet og i meget korte avstander fra Eiendommen.

Kun 1 km til NTNU og Fagskolen på Kallerud, ca. 15-20 min gangavstand.
Gode bussforbindelser og togforbindelser fra Gjøvik stasjon. To timers kjøring til Oslo og 1,5 time til Gardermoen.

Fine turmuligheter i Gjøvikmarka, Fastland med utvendig badeanlegg i sommerhalvåret, tennisbaner og slalåmbakke i Hovde i vinterhalvåret.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass "Hans Mustads gate" med 12 ulike linjer - 200 meter.
Gjøvik stasjon med tog og buss - 900 meter.
Oslo Lufthavn Gardermoen 1,5 time med bil.

Skoler og barnehager
Gjøvik barnehage (1-5år) - 400 meter.
Tongjordet barnehage (1-5år) - 600 meter.
Gjøvik skole (1-7kl) - 300 meter.
Gjøvik regionen international school - 1km.
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10kl) - 2,8km.
Vardal ungdomsskole (8-10kl) - 3,3km.
Gjøvik VGS - 1,3km.
Raufoss VGS - 12,3km.

Rema 1000 Gjøvik sentrum - 7 min gange.
Kiwi Gjøvik - 9 min gange.
SKOLEKRETS 1-GJØVIK
Det er kjøpers og interessenters ansvar å sjekke tilgjengeligheten med kommunen vedrørende skole og barnehageplass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Eiendommen herunder enebolig og garasjeuthus anneks til bolig har status som "tatt i bruk" i matrikkelen.

- Fra 23.11.2001 foreligger det midlertidig brukstillatelse, Etter plan- og bygningsloven av 14.06.85 §99 for første etasje samt sanitærrom i kjeller.

- 16.02.2001 ble det gitt tillatelse til bruksendring fra bolig til serveringssted, Hans Mustadsgt 14, med avslag om dispensasjon fra krav om brukbarhet.

- 24.04.2001 ble det gitt midlertidig utsettelse fra krav om tilgjengelighet - Belvedere, Hans Mustads gate 14, disp fra kravet ble gitt i 2 år.

- 01.01.2016 ble det sendt inn søknad om løyve til tiltak uten ansvarsrett, dvs. søknad om tilbakeføring av bruksendring til opprinnelig boligformål.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Gjeldende arealplan med bestemmelser
Kommuneplanens arealdel (KP)
Navn: 3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032
Formål: Bebyggelse og anlegg, Nåværende Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - nåværende Bestemmelsesområde
Støysone: gul sone iht T-1442
Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Se merknadsfelt om reguleringsplan
Vedtaksdato: 29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023

Kommunedelplan (KDP)
3407 KDP199800 01 - Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum - verneplan
Formål: sone I - godkjent reguleringsplan gjelder
Vedtaksdato: 29.10.1998

Reguleringsplan (RP)
Navn: 3407 05020233 - Fjellhallens uteområde - Belvedere.
Formål: B/F/K Bevaring: Boliger/Servering/Kontor
Vedtaksdato: 14.09.2000

Navn: 3407 05020371 - Fv. 172 Hans Mustadsgate - Marcus Thranes gate,del1 av gjennomgående sykkelveg
Formål: Kjøreveg
Vedtaksdato: 26.11.2015

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse.
Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad:
§ 1-2 Forholdet til kommunedelplaner Disse kommunedelplanene skal fortsatt gjelde foran kommuneplanens arealdel for alle bygge- og tiltakssaker innenfor planenes begrensning:
· KDP19980001 - Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum (Verneplan) Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer disse planene på tema som ikke er behandlet i kommunedelplanene.

Kommuneplanens arealdel § 1-3 Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel:
Reguleringsplanen 3407 05020371 - Fv. 172 Hans Mustadsgate - Marcus Thranes gate,del1 av gjennomgående sykkelveg, gjelder uendret foran kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer reguleringsplanen på tema som ikke er behandlet i reguleringsplanen.

Det er ingen arealplaner under arbeid.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3407/67/758:
Dokumentnr: 901437 - Erklæring/avtale
GRUNNAVGIFT ETTER BYKONTRAKTEN

Dokumentnr: 901438 - Erklæring/avtale
GRUNNAVGIFT ETTER BYKONTRAKTEN
Overført fra: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:759

Dokumentnr: 901439 - Erklæring/avtale
GRUNNAVGIFT ETTER BYKONTRAKTEN
Overført fra: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:760

24.03.1943 - Dokumentnr: 900677 - Erklæring/avtale
GRUNNAVGIFT ETTER BYKONTRAKTEN
Overført fra: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:761

24.03.1943 - Dokumentnr: 900678 - Erklæring/avtale
GRUNNAVGIFT ETTER BYKONTRAKTEN
Overført fra: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:762

02.05.1911 - Dokumentnr: 900056 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.

01.01.2020 - Dokumentnr: 583633 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:67 Bnr:758

28.01.2020 - Dokumentnr: 2036883 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:67 Bnr:759
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:67 Bnr:760
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:67 Bnr:761
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:67 Bnr:762
Elektronisk innsendt

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen. Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

Garasje uthus til bolig:
Referanse: K-Kulturminne: 05020401018
Sefrakminne 502 401 18
Tilknyttet bygning - 155605855
45. Objektnavn: UTHUS, HANS MUSTADSGT. 12-14
23. Etasjetall 1 - Hus i 1 etasje
24. Hovedmål, lengde - 2000
24. Hovedmål, bredde - 1350
25. Skorsteiner, antall - 0
12. Opprinnelig funksjon 241 - Hus for lagring av kjøretøyer, maskiner, redskap og utstyr
12. Opprinnelig funksjon 236 - Hus for forråd av brensel og utstyr
13. Nåværende funksjon 241 - Hus for lagring av kjøretøyer, maskiner, redskap og utstyr
13. Nåværende funksjon 236 - Hus for forråd av brensel og utstyr
14. Opprinnelig sosialt miljø 24 - Næringsdrivende i handel og tjenesteyrker
15. Forhold til andre hus AF - Del av anlegg (gruppe), frittstående
15. Forhold til andre hus, merknad UTHUS TIL BOLIG
16. Fysisk miljø 11 - Sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning 16 - Grunnmur. Betong
18. Utnyttelse kjeller/underbygning 24 - Ganghøyde. Rommet overdekket med murt massivhvelv
19. Utnyttelse yttervegg 13 - Reisverk
20. Fasadekledning 34 - Horisontalt trepanel, høvlet, pløyd og med kantprofil
21. Takform 11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer 31 - Villskifer
22. Taktekkingsmaterialer 61 - Stål bølgeplater (bølgeblikk)
28. Tidfesting/byggeår 191 - 1900-1924
Felt registrert dato 17.06.1981
Felt registrert dato, merknad GJØVIK 17-6-1981 PER OLAV HASSELKNIPPE
2. Fotohenvisninger Filmnr: 6 Bildenr fra: 0 Bildenr til: 4

41. Byggherre, merknad SVERRE SKATTUM
43. Andre opplysninger, merknad FOTOGRAFIENE VISER OGSÅ UTHUS, HANS MUSTADSGT. 14.

Enebolig
Referanse : K-Kulturminne: 05020401019
Sefrakminne 502 401 19
Tilknyttet bygning 155605863
45. Objektnavn BOLIG, HANS MUSTADSGT. 14, 'BELVEDERE'.
23. Etasjetall 2 - Hus i 2 etasjer
24. Hovedmål, lengde 1700
24. Hovedmål, bredde 1000
25. Skorsteiner, antall 2
12. Opprinnelig funksjon 211 - Enfamiliebolig
13. Nåværende funksjon 211 - Enfamiliebolig
14. Opprinnelig sosialt miljø 27 - Håndverker, småindustridrivende
15. Forhold til andre hus AF - Del av anlegg (gruppe), frittstående
15. Forhold til andre hus, merknad BOLIG MED UTHUS
16. Fysisk miljø 11 - Sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning 13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.
19. Utnyttelse yttervegg 22 - Mur av teglstein
20. Fasadekledning 51 - Alle typer sement-/kalkpuss
21. Takform 25 - Mansardtak
21. Takform, merknad HELVALM MED SVAI
22. Taktekkingsmaterialer 32 - Hoggen skifer
28. Tidfesting/byggeår 191 - 1900-1924
28. Tidfesting/byggeår, merknad 1912
29. Tilbygging/ombygging 192 - 1925-1949
29. Tilbygging/ombygging, merknad 1929 SENTRALFYR
Felt registrert dato 17.06.1981
Felt registrert dato, merknad GJØVIK 17-6-1981 PER OLAV HASSELKNIPPE
2. Fotohenvisninger Filmnr: 7 Bildenr fra: 30 Bildenr til: 35
41. Byggherre, merknad PEDER GJERSVOLD
42. Byggmester/arkitekt, merknad MURM. ANDREAS JOHANSEN
43. Andre opplysninger, merknad DISP. ODD KLEPPE (BOLIG) 1918-1923, LEONARD PEDERSEN (1923- 1928) SOM DREV SELSKAPSLOKALE 1928-1947. OTILIE HAUG HOFF 1971.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Feiing og tilsyn
Siste status for tilsyn: 25.10.2024
Siste status for feiing: 16.08.2024

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende

kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 174 875,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 625,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 31 545,-

Samlet skal selger betale kr. 282 245,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. oktober 2026

Ansvarlig megler
Vegard Dotseth, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91800244

Megler 2
Henning Huse, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45519750

Meglerforetaket
Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927267500

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). GLT Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hans Mustads gate 14

Nabolaget Gjøvik sentrum - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Gjøvik skole (1-7 kl.)	4 min	
219 elever, 18 klasser	0.3 km	
Gjøvikregionen International S...	11 min	
183 elever, 10 klasser	1 km	
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-...	18 min	
91 elever, 9 klasser	1.5 km	
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 ...	5 min	
314 elever, 24 klasser	2.8 km	
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	
352 elever, 28 klasser	3.3 km	
Gjøvik videregående skole	17 min	
1050 elever	1.3 km	
Raufoss videregående skole	19 min	
450 elever	12.3 km	

Offentlig transport

Hans Mustads gate	2 min	
Totalt 12 ulike linjer	0.2 km	
Gjøvik stasjon	12 min	
Linje R30, R30x	0.9 km	
Oslo Gardermoen	1 t 26 min	

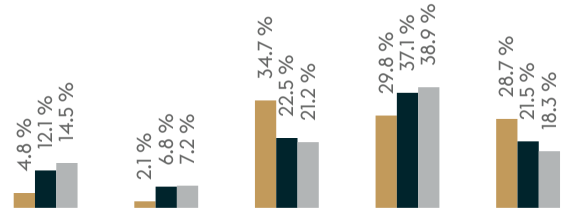
Barnehager

Gjøvik barnehage (1-5 år)	6 min	
110 barn	0.4 km	
Tongjordet barnehage (1-5 år)	7 min	
64 barn	0.6 km	
Soppen studentbarnehage (1-5 å...	10 min	
35 barn	0.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Gjøvik Sentrum	7 min
Kiwi Gjøvik	9 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Gjøvik skole	3 min
GOA flerbrukshall	4 min
Basic Gym	6 min
MOVA Gjøvik sentrum	6 min

«Kort veg til alle tilbud som Gjøvik har»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100



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

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Hans Mustads gate 14 , 2821 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 67, bnr. 758

Sum areal alle bygg: BRA: 473 m² BRA-i: 391 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20715-1433 **Eiendomsverdi ref nr:** GB8861

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Alf Bjørnerud

TAKSTCON NITO

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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

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

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



Rapportansvarlig

Alf Bjørnerud

alf@takstcon.no
918 20 930

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Beliggenheten er sentralt på Gjøvik. Det er gangavstand til alle byens handel og tjenester: Eiendommen har god utsikt utover byen og Mjøsa. Langs Mjøsa finner du Rambekkvika med båthavn og badestrand. Fjellhallen fra OL i 1994 ligger bokstavelig talt rett under villaen og huser ishockeybane og svømmehall. Det er snaue 2 timer til Oslo, enten via riksvei 4 eller med Gjøvikbanen. Til Gardermoen er det bare en times kjøretur.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i gråstein og murte blokker. Yttervegg i teglstein-konstruksjon. Pussede fasader med støpte/murte staffasjer og ornamenter. Valmet mansardtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Undertak av tre. Taktekking med sementtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Vinduer av tre i varierende utførelse. Tredører med 2-lags glass. Teglpipe.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 391 m² over 2 plan med kjeller og loft.
Balkong og terrasse mot sør.
Uthus med 1 biloppstillingsplass og boder.

STANDARD:
Boligen er fra 1911 og ombygd i 2001 til selskapslokale og 2022- 2024 til bolig med utleie i kjeller og 2. etasje.
Normal standard og eldre planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 2763,1 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1911

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.

Yttervegger er murt og pusset som fra byggeåret. Hovedsakelig påforet trevegg på innside.

Valmet mansardtak i trekonstruksjoner. Flere oppløft over vinduer. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord.

Trevinduer med 1+1 lags glass. Alder på vinduene er i hovedsak fra byggeåret. Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

Ytterdører i treverk med enkle glass.

Balkong og terrasse mot sør. med adkomst fra stue i begge etasjer. Fundamentert med betongsøyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i mur / betong og deler av rekkverk i stål og treverk.

Trapp i støpt betong. Rekkverk i metall.

INNVENDIG Gå til side

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av:
Malte glatte flater. Panel. Tapet. Mur puss.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Laminat. Heltregulv. Fliser.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Flislagt kakkelovn fra byggeår. Det er to piper, den ene er ikke tilkoblet ovn, men brukes som ventilasjonssjakt.

Innredede rom i kjeller: Gulvet har laminat og flisgulv. Veggene har betong/mur. Enkelte vegger er påforet treverk.

To separate trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører. Skyvedører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv og radiatorer. Luft til vann varmepumpe.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje:
Belegg på gulvet. Tapet på vegger. Malt strie i taket. Sluk av plast. Servant. Dusjkabinett. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad i 1. etasje:
Eier opplyser at våtrommet er etablert i 2023.
Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater og spiler i himling. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Dobbel dusj. Sluk av plast. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk.

Bad i kjeller:
Fliser på gulvet. Fliser på vegger. Tapet på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjeller:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert

Beskrivelse av eiendommen

benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, platetopp, Plass til frittstående oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys,
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

1. etasje:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og stein / kompositttplate benkeplate med kjøkkenkum. og stein/kompositttplate i kjøkken øy. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, microbølgeovn, oppvaskmaskin, Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

2. etasje:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, og stein/kompositttplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys,
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

1. etasje:
Toalettrom med fliser på gulv, våtromsplater på vegger, spilepanel på himling. Servant. Speil. Vegghengt toalett.

Kjeller:
3 eldre toalettrom. Det er håndvask i rommet utenfor.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Synlige innvendige 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 trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Luft-vann varmepumpe fra 2024 er plassert i teknisk rom. Denne varmer også forbruksvann.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.

Gulv er støpt. Grunnmur i sparesteinsbetong/ gråstein.

Murt støttemur. Støpt støttemur i betong ute i terreng.

Skrånende tomt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er etablert bad og kjøkken i kjeller og i 2. etasje. Kjøkken i 1. etasje er bygget om til bad. Kjølerom er fjernet. Det er etablert to soverom i kjeller. Dette er blant endringene i boligen. Det er ikke fremlagt søknad/ ferdigattest om bruksendring av rom.

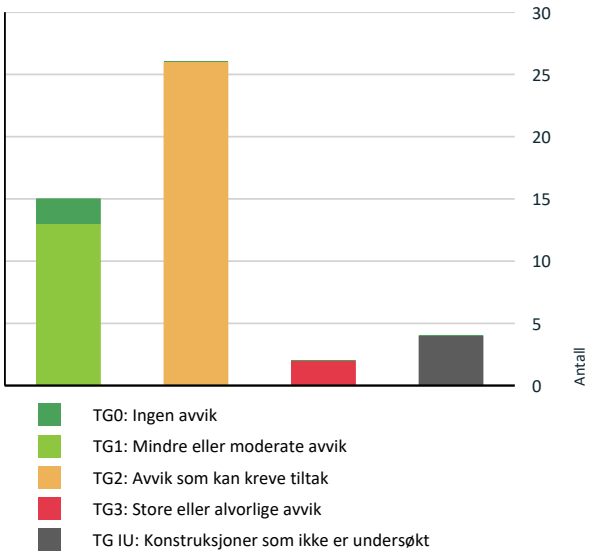
Garasje

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

Det er tegnet en HC/WC i uthus på stemplede tegninger, denne er ikke etablert.

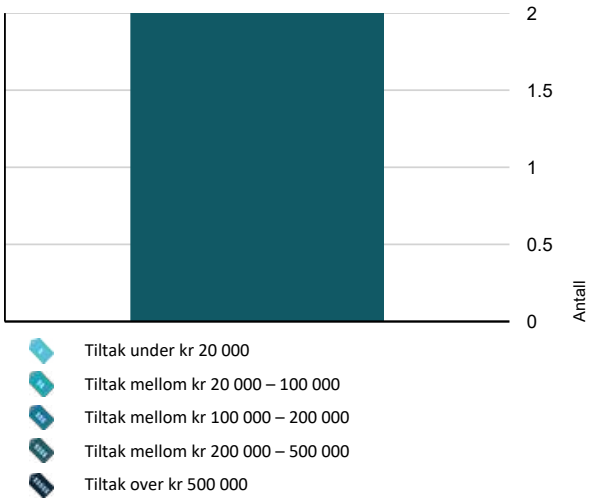
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	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
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken / stue > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken / stue > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken / stue > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken / stue > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1911

Kommentar
Opplyst av eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes.

Bygningen er 115 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd.
- Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.
- Taktekking er delvis mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

• Når taktekking, lekter og undertak har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt risiko for slitasje, punktvise skader og behov for vedlikehold eller utskifting i årene som kommer. Materialenes aldring kan medføre redusert sikkerhet mot fuktinntrengning.

Det anbefales jevnlig kontroll av takflater, beslag og gjennomføringer for å avdekke tidlige tegn til slitasje. Videre bør det planlegges for fremtidig utskifting av taktekking og tilhørende konstruksjoner.

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

• Mose på overflater forkorter levetiden til tekkingen. Mosegrodd taktekking kan holde på fukt og medføre økt nedbrytning av tekkematerialet. Det anbefales å fjerne mose og utføre rengjøring av takflaten.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Flassing på takrenner/beslag.

• Det mangler snøfanger på deler av takflatene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av beslag som flasser.

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





TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger er murt og pusset som fra byggeåret. Hovedsakelig påført trevegg på innside.

Eier opplyser: Senere blåseisolert i gulv og tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

• Pussede overflate bærer stedvis preg av elde og slitasje.
• Svertesopp registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

• Sprekker i puss/ maling kan medføre at fukt trenger inn i murverket. Overflatebehandling av murvegger, evt utskiftinger bør påregnes. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.



Vannbrett nedest på vegg i murpuss har større vedlikeholdsbehov.



Småsprekker i puss/ maling.



Småsprekker i puss/ maling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet mansardtak i trekonstruksjoner. Flere oppløft over vinduer. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv alle plasser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.

• Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.
• Skråhimling har begrenset lufting.

• Isolasjon dekker delvis lufting mot raft/takfot.
• Det er registrert fuktmerker på undertak.

Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Da deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, og om det er skader. Det må da gjøres bygningsmessige inngrep eller benytte termografi for å kunne avdekke manglende lufting, dårlig isolering eller skjulte fuktskader.

• Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølaster), og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.

• Denne skrå, isolerte takflaten er å betrakte som en risikokonstruksjon som har høy skadefrekvens. Det er fare for fukt i konstruksjonen, samt ising over tak. Problemet kan være forårsaket av for eksempel feil oppbygning av konstruksjon og manglende lufting m.m.

• Begrenset lufting kan gi kondens, fuktskader og ising på tak. Ved rehabilitering av takkonstruksjonen bør det etableres tilfredsstillende lufting.
• Isolasjonen bør fordeles bedre for å opprettholde luftespalten i overgang mellom tak og vegg. Begrenset/ikke lufting kan gi kondens, fuktskader og ising på tak.

• Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker.

Tilstandsrapport







Isolasjon dekker for lufting fra skråtaket og det er registrert misfarging på undertak.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 1+1 lags glass. Alder på vinduene er i hovedsak fra byggeåret. Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.
• Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

• Værslitte vinduer.

• Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.

Bygget har vernegrad og det må beregnes større kostnader ved rehabilitering av vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

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

• Kondens på innvendig side av vinduet indikerer høy luftfuktighet eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet. Vedvarende fuktbelastning kan føre til misfarging, materialnedbrytning og økt risiko for mugg- og soppvekst på omkringliggende flater.

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i rommet gjennom økt luftutskifting, kontroll av ventiler og vurdering av bruksmønster. I tillegg bør vinduets tetningslister og isolasjon kontrolleres for å sikre at kuldebroer og temperaturforskjeller ikke bidrar til kondensdannelse.

• Vedlikehold/ utskiftinger må påregnes. Værslitte vinduer vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere vinduer. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader. • Vedlikehold/ utskiftinger må påregnes for vinduer der vinduskitt er slitt og har løsnet. Manglende vinduskitt kan føre til økt fuktpåkjenning og redusert isolasjonsevne.

• Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.


Nyere vinduer i kjeller.


Vinduer har vedlikeholdsbehov.


Vinduer har vedlikeholdsbehov.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk med enkle glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Dører er værslitte utvendig og det er sprekker i overflate.

• Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Bygget har vernegrad og det må beregnes større kostnader ved rehabilitering av dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ut ifra alder kan skader oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes.

• Slitasje på vrider og låsemekanisme kan medføre redusert funksjon, vanskelig bruk, og økt risiko for at dør ikke lar seg låse eller åpne som tiltenkt. Dette kan gi svekket sikkerhet og brukskvalitet. Vrider og låsemekanisme bør kontrolleres, og ved behov repareres eller skiftes ut for å sikre normal funksjon og tilfredsstillende sikkerhet.

• Værslitte dører vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere dører. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong og terrasse mot sør. med adkomst fra stue i begge etasjer. Fundamentert med betongsøyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i mur / betong og deler av rekkverk i stål og treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

• Konstruksjoner/overflater er værslitte.

• Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran og overflater. Tettesjikt/membran er ikke mulig å besiktige på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er murverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om murverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å utbedre eller supplere rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

• Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.

• Når tettesjiktet ikke kan besiktiges, foreligger det usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen har svekket funksjon. Det anbefales å være oppmerksom på at tettesjikt/membran kan ha begrenset restlevetid. Ved renovering eller oppgradering bør tettesjikt og overflater skiftes ut for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.



Konstruksjoner og overflater har vedlikeholdsbehov.



Rekkverket er for lavt ifht dagens krav.



Konstruksjoner og overflater har vedlikeholdsbehov.



Rekkverket er for lavt ifht dagens krav.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i støpt betong. Rekkverk i metall.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av:
Malte glatte flater. Panel. Tapet. Mur puss.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Laminat. Heltregulv. Fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Stedvis knirk i gulv.

• Det er registrert hullyd under fliser.

• Manglende ferdigstillelse av overflater. Manglende lister/overganger/avslutninger/innfestninger/fuge etc. enkelte plasser.

Overflater er hovedsakelig greie, men har enkelte overflater med avvik, se bilder med tekst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.

• Dersom fliser eller fuger løsner ytterligere må det påregnes større kostnader rundt utskifting/oppgradering av overflater. Det må ved legging av skiferheller forventes noe bom grunnet størrelse og leggemåte. For å kartlegge tiltak må fagmann/flislegger gjøre en vurdering. Dersom fliser eller fuger løsner ytterligere må det påregnes større kostnader rundt utskifting/oppgradering av overflater.

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Tilstandsrapport



Ufagmessig avslutninger mot dør/ vegg.



Enkelte himlinger har strekt strie og har bulker



Himling på kjøkken i 2. etasje flasser.
Eier opplyser at det har vært røykskader etter tørrkoking på kjøkkenet og at det derfor er blitt slik



Laminat har glidd fra hverandre i langsgående skjøt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

-Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 16 mm.

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10 mm.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i gang 2. etasje over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 25 mm.

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i 2. etasje over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

• Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Knirk er registrert.

• Det er påvist totalt høydeavvik over 30mm. • Det er registrert betydelig nivåforskjell mellom rom.
• Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres.

• Det er registrert manglende stivhet i etasjeskille ved belastning.

Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Eldre betonggulv var normalt ikke armert, og er ikke dimensjonert slik som dagens gulv.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

• Når konstruksjonen ikke kan inspiseres uten bygningsmessige inngrep, vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til faktisk tilstand. Skjevheter og knirk er normalt i eldre etasjeskillere og skyldes ofte naturlige bevegelser, materialsvinn og lang tids bruk. Slike forhold har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning, men kan i enkelte tilfeller indikere underliggende forhold som ikke kan utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår endringer i knirk, økende skjevheter eller andre symptomer som gir grunn til mistanke om konstruktive avvik. Dette krever bygningsmessige inngrep eller termografi. Typiske skader kan være manglende isolasjon og fuktskader. For øvrig anses forholdet som normalt for bygningens alder, og tiltak vurderes som ikke påkrevd med mindre bruksmessige ulemper tilsier det.

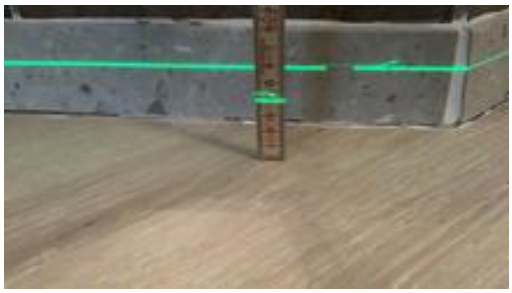
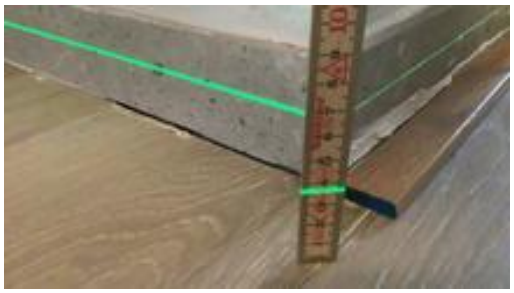
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. • Manglende fuktsperre under kjellergulv fra byggeåret innebærer økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen. Dette kan gi forhøyet fuktbelastning i gulv og tilstøtende konstruksjoner, særlig i perioder med høy grunnfukt. På eldre kjellere må fuktopptrekk via gulv og fundament uansett påregnes, selv om senere fuktsikringstiltak er utført.

Det anbefales å overvåke fuktforholdene og vurdere tiltak som forbedrer drenering, ventilasjon og avlastning av fukt mot konstruksjonen. • Det oppfordres til ytterligere undersøkelser rundt etasjeskillerens stivhet. Det er påregnelig med avstivninger av etasjeskille dersom man ikke godtar noe svikt i etasjeskiller.

• Mindre riss og overflatesprekker i eldre betonggulv er vanlig og skyldes typisk svinn, temperaturbevegelser og naturlig aldring. Slike riss har normalt ingen konstruktiv betydning og påvirker i liten grad gulvets bæreevne eller funksjon. De kan imidlertid gi noe ujevnhet i overflater og i enkelte tilfeller bidra til økt støvutvikling.

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Dersom rissene utvikler seg, eller dersom gulvet skal overflatebehandles eller påføres nye belegg, kan lokal utbedring eller avretting vurderes. Videre oppfølging anbefales kun ved synlig progresjon.

Tilstandsrapport



soverom

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Flislagt kakkelovn fra byggeår.

Selgers opplysning: Det er to piper, den ene er ikke tilkoblet ovn, men brukes som ventilasjonssjakt.

Vurdering av avvik:

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

• Kort avstand til brennbart materiale fra teglpipe i etajeskille. Himling/gulv er lagt inntil 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.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

• Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og/eller ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.

• Avstanden til brennbart materiale må kontrolleres og utbedres i henhold til gjeldende brannforskrifter. Manglende klaring kan øke risikoen for varmepåvirkning og brann.

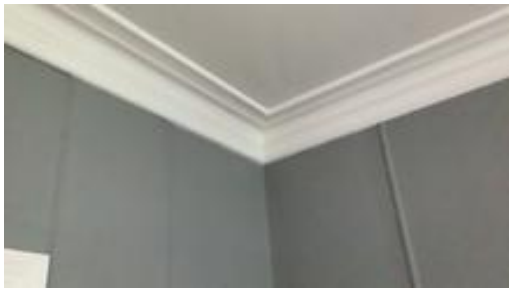
Tilstandsrapport



Sotluke i kjeller.



Tilkoblet vedovn.



Det er registrert treverk inntil pipevangen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og flisgulv. Veggene har betong/mur. Enkelte vegger er påforet treverk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil/skader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

• Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det er fare skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik.

• Sprekker i betonggulv på grunn er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Da deler av konstruksjon er kledd inn oppfordres det til ytterligere undersøkelser for å kunne avdekke eventuelle fuktskader..

Oppforede gulv mot terreng innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonene ligger mot fuktutsatte flater og ikke kan inspiseres uten inngrep. Eventuell fukt kan hope seg opp under og bak kledninger og i isolasjon uten synlige tegn i rommet, noe som gjør skadeutvikling vanskelig å oppdage før den er omfattende. Dette gir en usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Det anbefales jevnlig observasjon av overflater for tegn til fukt, lukt eller misfarging, samt å sikre god ventilasjon og tilfredsstillende dreneringsforhold rundt bygningen. Dersom konstruksjonen skal bygges om, etterisoleres eller tas i bruk som oppholdsrom, bør det gjennomføres en nærmere faglig vurdering og eventuelt åpning av konstruksjonen for å avdekke skjulte forhold. Videre tiltak vurderes ved indikasjoner på fukt eller skade.

• Bygningen har en gammel grunnmur/ kjeller uten diffusjonsperre under fundamenter. Det må derfor påregnes fuktoppsug fra grunnen og kjelleren kan derfor være vanskelig å få helt tørr selv om det dreneres på nytt. Kjelleren egner seg derfor ikke til innredning annet enn dagens bruk uten å gjøre omfattende tiltak.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

To separate trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Knirk er registrert.

• Dagens krav til høyde på rekkverk er 90 cm, rekkverk er lavere.

Trapp til kjeller er bratt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å utbedre eller supplere rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

• Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen i høyde 0,8–0,9 m over trinnforkant. Håndløper bør være kontinuerlig, lett å gripe og føres forbi øverste og nederste trinn med avrundet avslutning.

• En bratt trapp øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Brattheten kan også gjøre trappen mer krevende å bruke i hverdagen, spesielt ved bæring av gjenstander.

Vurder forbedring av sikkerhetstiltak som håndløper, sklisikring og bedre belysning. Ombygging kan vurderes der det er konstruktivt mulig.

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Tilstandsrapport



Trapp til leilighet i kjeller og 2 etg. via egen inngang.



Trapp til leilighet i kjeller og 2 etg. via egen inngang.



Trapp mellom kjeller, 1. etasje og 2. etasje i hoveddelen.



Trapp til loft.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører. Skyvedører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak til utbedring av dørene. Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting. • Vedlikeholdsarbeider må påregnes. • Justering av enkelte dører må påregnes når innerdører "går tregt mot karm". Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørblad, samt at døren kan være vanskelig å lukke. Dørene må justeres eller skiftes.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv og radiatorer. Luft til vann varmepumpe.

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

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Belegg på gulvet. Tapet på vegger. Malt strie i taket. Sluk av plast. Servant. Dusjkabinett. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Vurdering er basert på anbefalt brukstid. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at forventet brukstid for skjulte deler av våtrommet er oppnådd. Vegghengt wc med skjult sisterne er ikke utført etter dagens anbefaling, med synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjevarsler. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Utette skjøter på vegg. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

Fall er ikke tilfredsstillende. Sprekk i membran, våtrommet er utett.

Deler av våtsone har ikke membran, våtrommet må brukes deretter.

Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone.

Fortsatt bruk av våtrommet frarådes.

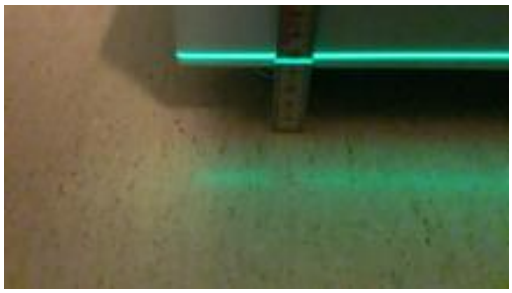
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Sprekk i membran, våtrommet er utett.



Det er minimalt fall mot dussonen.



Vegghengt toalett har ikke lekkasjevarsler fra sisterne.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner 2 vegger mot yttervegger, murvegg, kjøkken. Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Utfra tegninger, og enkle undersøkelser på befaringsdagen, så fremgår det at det skal være konstruksjoner av betong rundt våtrommet. Fuktsøk på overflater er foretatt, se under membran tettesjikt.

Når hulltaking for fuktmåling ikke er gjennomført innebærer dette en begrensning i undersøkelsen. Det kan ikke utelukkes at skjulte fuktforhold eller skader i konstruksjonen. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er derfor valgt for dette kontrollpunktet.

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

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater og spiler i himling. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Dobbel dusj. Sluk av plast. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk.

Eier opplyser at våtrommet er etablert i 2023.
Det er Br. Bastiansenvvs AS
Frysjaveien 35
0884 Oslo
Firma har sentral godkjenning UTF og Pro.klasse 3
Våtrom godkjent. Bjørn Hestnes. Daglig Leder . Bjørn Hestnes.

Firma Mur og Flis AS i Oslo Godkjent for våtrom.
Har bygget våtrommene.
Daglig Leder Gippa Mobil.46886090

Elektrikker Minel AS

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Malte glatte flater og spiler i himling

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:

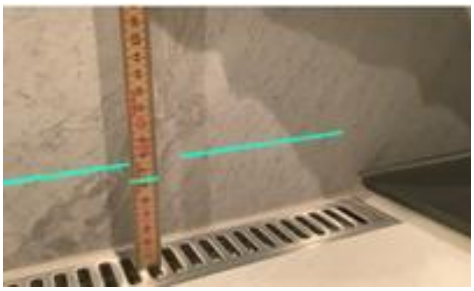
• Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt fra terskel og til dusjgrube. Det er ikke dokumentert utførelse og usikkerhet om det er oppkant av membran min 15 mm opp ved terskel. • Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Det er 25 mm høydeforskjell mellom flatt gulv på bad, til topp slukrist i dusjgrube.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Eier opplyser at dette er utført av firma. Tilstandsgrad er gitt ihht dette og at membran er kun 3 år.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Dobbel dusj. Sluk av plast. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask

Tilstandsrapport



Vegghengt toalettskål er løs fra vegg. Anbefaler sjekk av fagmann.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Hulltaking er foretatt i vindfang.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fliser på vegger. Tapet på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Eier opplyser at våtrommet er etablert i 2023.
Det er Br. Bastiansenvvs AS
Frysjaveien 35
0884 Oslo
Firma har sentral godkjenning UTF og Pro.klasse 3
Våtrom godkjent. Bjørn Hestnes. Daglig Leder . Bjørn Hestnes.

Firma Mur og Flis AS i Oslo Godkjent for våtrom.
Har bygget våtrommene.
Daglig Leder Gippa Mobil.46886090

Tilstandsrapport

Elektrikker Minel AS

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

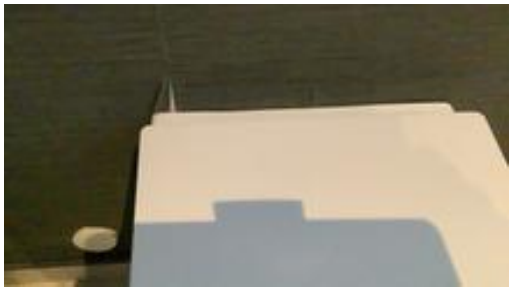
Fliser på vegger. Tapet på vegger. Panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er registrert skade/slitasje på overflate.
• Det er ufagmessig utførelse av overflate.
Det er usikkert om tapet er godkjent på våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Materialet i våtsonen er beskyttet mot direkte vannsøl ved dusj.
• Ikke egnet overflate i våtsone (trevirke) ved dusj og håndvask kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.
• Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.



Tapet på veggen har løsnet.



Det er lagt sokkellist utenpå veggåplaten. Dette vil føre til at vannsøl på vegg vil renne bak membran på gulvet.



Misfarging i fuge.



Avvik på fug/ flis.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det kan ikke verifiseres om det er oppkant av membran ved terskel. • Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
• Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser.
• Det er ufagmessig utførelse av overflater.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

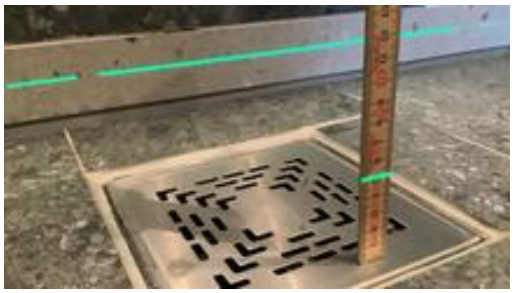
• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring av fliser med bom. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.

Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.



Gulvet har motfall til dusjgruben.



Det er 12 mm fall til slik fra topp flis ved dør



Ufagmessig flislegging.



Bom. Løse fliser er registrert.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
• Sluk er oppbygd med slukforhøyer, usikker løsning hva angår tetthet.
• Tettesjikt/membran er ikke tilstrekkelig klemt til sluket. Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes vil det ikke kunne verifiseres hvordan utførelsen av våtrommet er gjort.



Ukjent løsning på slukforhøyer. Det er ikke synlig slukmansjett som er klemt under klem-ring.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.





KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Det anbefales å etablere lufting ved dør for innluft til rommet.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusj i

teknisk bod.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, og stein/kompositttplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys,

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Komfyrvakt anbefales etablert. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. • Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

Eiers opplysning: Det har vært en sotskade på kjøkken etter tørrkoking.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Manglende komfyrvakt innebærer redusert brannsikkerhet på kjøkkenet. Det anbefales å installere en komfyrvakt som tilfredsstiller gjeldende krav i NEK 400.



Gulv på kjøkken har store skjevheter.



Det mangler tetteplugger mellom rør og varerør i benk.



Det er montert fuktføler i/ under benkeskap.



Ufagmessig el-opplegg på kjøkken i 2. etasje.

2.ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Avtrekk vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ventilator med omluft fører ikke matos og fukt ut av boligen, men resirkulerer luften gjennom kullfilter. Dette gir redusert effektivitet når det gjelder fjerning av fukt, lukt og fettpartikler, og kan over tid bidra til økt fuktbelastning i kjøkkenområdet. Det anbefales å vurdere etablering av ventilator med avtrekk til friluft dersom byggets konstruksjon og ventilasjonsløsning tillater det.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og lstein / kompositttplate benkeplate med kjøkkenkum. og stein/kompositttplate i kjøkken øy. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, microbølgeovn, oppvaskmaskin, Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys.

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





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Avtrekk vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ventilator med omluft fører ikke matos og fukt ut av boligen, men resirkulerer luften gjennom kullfilter. Dette gir redusert effektivitet når det gjelder fjerning av fukt, lukt og fettpartikler, og kan over tid bidra til økt fuktbelastning i kjøkkenområdet. Det anbefales å vurdere etablering av ventilator med avtrekk til friluft dersom byggets konstruksjon og ventilasjonsløsning tillater det.

KJELLER > KJØKKEN / STUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, platetopp, Plass til frittstående oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys,

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Fra 1. juli 2010: NEK 400:2010 innførte krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye elektriske installasjoner og nye boliger. Dette gjelder også ved rehabilitering når det legges opp ny kurs til komfyr/platetopp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Manglende komfyrvakt innebærer redusert brannsikkerhet på kjøkkenet. Det anbefales å installere en komfyrvakt som tilfredsstiller gjeldende krav i NEK 400.





KJELLER > KJØKKEN / STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, våtromsplater på vegger, spilepanel på himling. Servant. Speil. Vegghengt toalett.

Eiers opplysning: Toalettsisternen er av typen TECE med "safetybag" som ikke trenger lufting/lekkasjevarsler fra sisternekassen.

Tilstandsrapport



Vårtomsplater har en ufagmessig skjøt på veggen.

KJELLER > TOALETTROM

TG IU Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

3 eldre toalettrom. Det er håndvask i rommet utenfor.
Det var kun tilgang til et av rommene på befaringen, disse er i bruk som lagringsplass.

Rommene er ikke tilstandsvurdert.





3 eldre toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd av kobberrør som går til bad og kjøkken i 2. etasje. Ellere er mye av vannledningene lagt nytt.

• I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og vannrør på rør i rør opplegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for lekkasjer og vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.
• Det bør monteres tettehylse mellom vannrør og ytterrør for rør-i-rør system. Dersom det oppstår vannlekkasje på vannrøret føres ikke lekkasjevann til fordelerskap, noe som kan føre til vannskade.

Tilstandsrapport



VVS-skap på bad i kjeller



Hovedstoppekran og vannmåler i bod i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-vann varmepumpe fra 2024 er plassert i teknisk rom. Denne varmer også forbruksvann.

Eiers opplysning: Anlegget er fra 2024 og er utført av firma.

Tilstandsgrad settes ut fra dette.

Vurderes av fagkyndig da det er eldre rørføringer og radiatorer oppover i bygget.

Tilstandsrapport





Radiatorer av eldre og nyere type.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1910 Automatsikringer er opplyst utskiftet. Ukjent når anlegget er oppgradert. Diverse rehabilitering/vedlikeholdsarbeid på deler av el-anlegg som naturlig har meldt seg i forbindelse med oppussing av enkelte rom er foretatt, det betyr ikke at hele el-anlegget er rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst utført av el-installatør. Ukjent hva som er utført av tidligere eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Det er fremvist 3 samsvarserklæringer og ett dokument etter el-kontroll.

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 lokale el-tilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja • Et strømanlegg som ikke tilfredsstiller forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

    Det er derfor viktig å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømanlegget.

    Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse.

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

    Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova 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. 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 •

    Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alle elektriske arbeider som etter regelverket skal være dokumentert fra og med 01.01.1999. Omfanget av arbeidene og hvem som har utført dem kan derfor ikke bekreftes.

    Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan verifiseres om arbeidene er utført av kvalifisert installatør eller i tråd med gjeldende sikkerhetskrav. Dette kan medføre usikkerhet rundt anleggets tilstand, økt risiko for skjulte feil, og kan påvirke både sikkerhet, forsikringsforhold og fremtidig dokumentasjonskrav ved salg eller videre arbeid.

    .

Generell kommentar

Det er synlig mangel på tetthet i gjennomføringer av skap.
Det er manglende klamring av kabler.
Det er synlig ufagmessig el-opplegg på deler av opplegget.

Tilstandsrapport



Underskap i tekisk rom.



El- skap i kjeller.



Utette nipler i skap.



Manglende klamring av el-kabler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.

Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder

Vurdering av avvik:

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

Forventet brukstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd. • Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje. Dette begrenser vurderingen av bygningsdelen på innsiden.

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 underetasje/kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

• Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Gulv er støpt. Grunnmur i sparesteinsbetong/ gråstein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Grunnmur og fundamenter har oppnåd en alder som øker risiko for skader.. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.

• Eldre betong kan ha redusert kvalitet.
Punktvis bom, hullyd i puss og sprekker i mur

• Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at faktisk tilstand ikke kan fastslås, og det foreligger en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader. Eldre grunnmurer kan over tid være utsatt for fuktbelastning, setninger, riss eller nedbrytning som ikke nødvendigvis gir synlige tegn på innsiden. Skjulte forhold kan utvikle seg uten at det oppdages tidlig, og kan på sikt påvirke både konstruksjonens stabilitet og fuktforhold i tilstøtende rom.

Det anbefales jevnlig observasjon av tilgjengelige flater for tegn til fukt, riss eller bevegelse. Dersom det planlegges ombygging, innredning eller andre tiltak som gir bedre tilgang til konstruksjonen, bør det gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på fukt, lukt, misfarging eller setningsskader. Forholdet anses ellers som normalt for bygningens alder.

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det oppfordres til å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Svekkelse av grunnmuren under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer. Sprekker i muren kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader.

Det er viktig å utbedre setningsskader i grunnmuren for å unngå ytterligere skader. Overvåk tilstanden jevnlig. Det oppfordres til grundigere undersøkelser av årsak til at puss løsner. Dette kan være fukt, rustete armering.
Det er viktig å utbedre skader i grunnmuren for å unngå redusert styrke på muren.

Tilstandsrapport



alingsavflassing og fuktutslag på tram til inngangsdør.



Saltutslag på mur utside.



Småskader på grunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Murt støttemur. Støpt støttemur i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Forventet brukstid for støttemuren er oppnådd. Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter samt sprekker og riss.

Dagens forskrift krever rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende slik at fallskader forebygges ved nivåforskjeller mer enn 0,5m, når det er underlag som: betong, asfalt, steinheller og lignende.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rehabilitering må påregnes om man ønsker en frostsikker mur uten skjevheter og sprekkdannelser.
Enkelte murer i terreng må rives og bygges på nytt. Både for sikkerhet mot utglidning og med tanke på sikkerhet.
Det er viktig å montere sikring/rekkverk på støttemurer slik at ikke mennesker og dyr kan skade seg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Betong og mur av blokker mot vegen.



Eldre betongmur mot brattere del av tomten.



Eldre betongmur mot brattere del av tomten.



Eldre betongmur mot brattere del av tomten.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er eldre oljetank i grunnen. Tank er fylt md sand. Pålegg fra kommunen.

Eier har fremvist kvittering fra firma som har sanert og fylt tanken med egnet materiale.

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

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

• I en bolig skal det være tilfredsstillende rømningsforhold fra alle plan og etasjer hvor folk bor eller oppholder seg. Har etasjen en dør som leder rett ut til planert terreng, så er det tilstrekkelig. Må du gå opp eller ned en trapp for å komme til en slik dør, skal du i tillegg kunne rømme via et vindu. I så tilfelle skal minst annethvert rom for varig opphold være utrustet med et rømningsvindu. Rom for varig opphold vil si rom som kjøkken, stue, arbeidsrom og soverom.
En utgangsdør i en bolig må ha fri bredde på minimum 0,86 meter. Unntak gjelder for fritidsbolig (hytte) med én boenhet.
Det er verdt å merke seg at reglene det vises til her er minimumskrav. Det er ingenting i veien for å øke sikkerheten utover minimumskravet.

Manglende rømningsforhold som ikke er i samsvar med forskriftene kan gi alvorlige konsekvenser for både liv og helse, økonomisk tap, og juridisk ansvar. Det er derfor svært viktig å sørge for at rømningsforholdene i en bolig oppfyller forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

• Radon: Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m3) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m3.

• Elektrisk anlegg: Et strømanlegg som ikke tilfredsstiller forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

Det er derfor viktig å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømanlegget.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse.

• Forstøtningsmur: Manglende sikring medfører økt risiko for fallskader. Uten rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller tilsvarende barrierer er det redusert personsikkerhet, særlig for barn, eldre og andre utsatte grupper. Det anbefales å etablere forsvarlig sikring i form av rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller annen egnet fysisk barriere langs murens topp.

• Forstøtningsmur: Manglende sikring langs forstøtningsmur med nivåforskjell over 3 meter innebærer betydelig fallrisiko. Et fall fra denne høyden kan gi alvorlige personskader, og fravær av rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller tilsvarende barrierer medfører redusert personsikkerhet. Det anbefales å etablere forsvarlig sikring i form av rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller annen egnet fysisk barriere langs murens topp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/ uthus

Byggeår
1911

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Gulv støpt på grunn. Tregulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Vinduer av tre i enkel utførelse. Tredører. Leddport i stål. Innlagt strøm.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

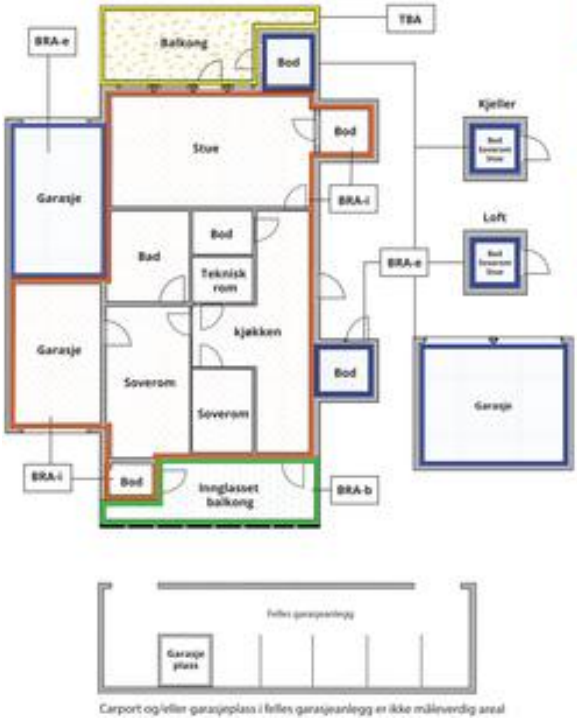
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	35			35	
2.Etasje	111			111	10
1.Etasje	136			136	10
Kjeller	109			109	
SUM	**391**				**20**
SUM BRA	**391**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Bod, bod 2, bod 3, bod 4		
2.Etasje	Trapperom, trapperom, bad, soverom, soverom, soverom, gang, kjøkken / stue		
1.Etasje	Vindfang, vindfang, spisestue, hall, stue, gang, kjøkken, bad, toalettrom, soverom		
Kjeller	Trapperom, fyrrom, toalettrom, soverom, soverom 2, bod, bad, kjøkken / stue, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er etablert bad og kjøkken i kjeller og i 2. etasje. Kjøkken i 1. etasje er bygget om til bad. Kjølerom er fjernet. Det er etablert to soverom i kjeller. Dette er blant endringene i boligen. Det er ikke fremlagt søknad/ ferdigattest om bruksendring av rom.

Nyere håndverkstjenester

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

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: • Vindu er plassert for høyt over gulv til å fungere som rømningsvei. Det finnes ikke fastmontert trinn, plattform eller annet tiltak som gir sikker adkomst. Det bør etableres fastmontert og stabilt adkomsttiltak eller annen tilfredsstillende rømningsløsning.

(På befaringen var det satt opp en løs stige til rømningsvindu som er ca 2 meter opp på veggen. Det er i tillegg to rømningsveier med trapp. En opp i hovedleilighet med utgant mot nord og en trapp opp til utgang på terreng mot vest) Anbefaler å sjekke ut om rømningsveger er godkjent for rom med varig opphold.

Det er ikke tilfredsstillende dagslys inn til kjøkken/stue i kjeller. Manglende dagslys kan redusere rommets brukskvalitet og påvirke opplevelsen av lys og trivsel. Tiltak for å bedre dagslysforholdene bør vurderes ved fremtidige oppgraderinger. TEK17 krever at oppholdsrom har tilfredsstillende dagslys, noe som normalt innebærer at vindusarealet utgjør minst 10 % av rommets bruksareal eller at dagslysfaktoren dokumenteres oppfylt.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		58		58	
Loft		24		24	
SUM		**82**			
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tegnet en HC/WC i uthus på stemplede tegninger, denne er ikke etablert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Alf Bjørnerud	Takstingeniør
	Bjørn Hestnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	758		0	2763.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hans Mustads gate 14

Hjemmelshaver
Hestnes Bjørn, Øverstad Kari

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.

Vedtatt reguleringsplan: Fjellhallens uteområde - Belvedere.
Bevaringsområde: Bevaring av bygninger.
Annet kombinert formål.

Om tomten

Det er fysisk risiko som følger: Overvann Nå Hovedbygning Risikoscore 3. Ihht. Kartverket, NVE og NGI

Det må forventes noe støy fra gata.

Tinglyste/andre forhold

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

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. SEFRAK-registeret er først og fremst et kulturhistorisk register som har verdi som kildemateriale for lokalhistorien. Registreringa fungerer mer som ett varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Boligen har tilleggsdel men dette er ikke en egen boenhet. Boligen er registrert som en enebolig. Det er lovlig å leie ut del av egen bolig så lenge det er adkomst fra hoveddel til tilleggsdel.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.06.2026	Enova	Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	18.05.2026	31 Dokumenter	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.04.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.05.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	18.05.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse	23.11.2001	Midlertidig brukstillatelse etter omsøkt til catering, selskapslokale, enebolig.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	19.01.2026	Minel as -Mindre utvidelse og vedlikehold.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	16.10.2023	Minel as -Koble opp varmepumpe luft - vann. Og nytt bereder anlegg.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.01.2016	Alfa Installasjon as. -Opplegg nytt på kjøkken 2etg	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport el-anlegg	15.01.2016	Alfa Installasjon as. -Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	14.05.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	24.08.2000	Flere plantegninger. Hhv av 24.08.2000. Mai 1911. Stemplede tegninger av 16.02.2001. Ombygget til selskapslokaler.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted	25.10.2024	Gjøvik kommune.	Gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport	18.02.2015	Boligsalgsrapport ved forrige salg.	Gjennomgått		Nei
Sanering av oljetank	13.01.2020	Gjøvik kommune vann og avløp.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

Forutsetninger

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de 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 er ikke teknisk vurdert .

Forutsetninger

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

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

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik. Det var lagret mye innbo/løsøre flere plasser i boligen på befaringsdagen, dette gjorde så inspeksjonen ble noe begrenset. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstcon AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten.

enova

Energiattest



Adresse **Hans Mustads gate 14, 2821 GJØVIK**	
Dato for energimerking **22.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314764**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **155605863**
Gårdsnummer **67**	Bruksnummer **758**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1911**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **391,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **350,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **274,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **326,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **114 387 kWh**



Hans Mustads gate 14, 2821 GJØVIK

Detaljering

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



Hans Mustads gate 14, 2821 GJØVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kari Øverstad	9578-5995-4-35906	2026-04-02 20:04:08
Bjørn Hestnes	9578-5999-4-1162538	2026-04-02 20:02:38

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. apr. 2026

Oppdragsnummer
71-0034/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Mustads gate 14, 2821 GJØVIK

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Bjørn Hestnes, Kari Øverstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. januar 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 36202893
Forsikret i: Fremtind forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bastiansen VVS. Nytt bad/vaskerom i 1. etg 2022-2023-2024. Nytt bad /vaskerom underetasjen 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bastiansen VVS 2022-2023-24 og 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bastiansen VVS /Bjørn Hestnes

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Både ja og nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: vet at det fungerer og alt vann blir borte.ingen fuktighet

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GS Elektro Minel Alfa elektriske

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Januar 2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Minel

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjøvik Kommune

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Gjøvik kommune endret fra næring til bolig da vi kjøpte i 2015

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Oljetank er fylt med sand av ISOTEKS MILJØ AS, Gjøvik og godkjent.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Ny Pergola 35m 2 og ny mur med søyler ut mot Gang/ Sykkelvei.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Er utført av eier/ megler

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt anlegg vann og avløp

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: skiftet ut til ny varmepumpe 2024.-25

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst 2021

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: som tidligere nevnt er den rengjort og fylt med sand av Isoteks Miljø AS Gjøvik

---

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: ble gitt dispensasjon pga tanken ligger veldig nær bolig

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 71-0034/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bjørn Hestnes	**2026-04-02**	**Kari Øverstad**	**2026-04-02**

Identifikasjon

Bjørn Hestnes

Identifikasjon

Kari Øverstad

Signicat

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

GJØVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Byggesaksavdelingen

01/1039

Eyjolfur Hjaltason
Kyrre Greppsgt. 5
2819 GJØVIK

Vår ref. :	*Saksnr. :*	*Deres ref. :*	*Gjøvik,*
O02TGJO/01-003772/511	*00/04241*		*16.02.01*

Bygningsrådet adm.saksnr.: 01/1039 ***Gnr./bnr.: 67/758***

TILLATELSE TIL BRUKSENDRING FRA BOLIG OG TIL SERVERINGSSTED, HANS MUSTADSGT. 14, 67/758, GJØVIK
– AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KRAV OM BRUKBARHET

VEDTAK
I medhold av plan- og bygningslovens § 77 gis det ikke dispensasjon fra kravet om at forsamlingslokalene skal være brukbart i henhold til TEK kap. X da en ikke kan se at det foreligger overvekt av særlige grunner, jfr. egenvurderingen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og 93 b gis det tillatelse til bruksendring av kjeller og første etasje fra bolig og til forsamlingslokale på følgende betingelser:
- Det må fremlegges planer/tegninger som viser forskriftsmessig tilgjengelighet etter TEK § X.
- Krav fra arbeidstilsynet må etterkommes.
- Saken må oversendes helsemyndigheten for uttalelse. Merknader fra de må etterkommes.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 98 gis følgende foretak ansvarsrett for omsøkte tiltak:
Ansvarlig foretak: Oppland Bygg Consult AS
Godkjenningsområder: Ansvarlig søker, prosjektering /kontroll av brann, lyd og det bygn. fysiske, samt konstruksjonsteknisk prosjektering/kontroll av støttemur.
Ansvarlig foretak: Ove`s rørservice
Godkjenningsområder: Prosjektering/kontroll av rør- og sanitæranlegg.
Ansvarlig foretak: AS Miljøbygg
Godkjenningsområder: Samordner og utførelse/kontroll av bygningstiltak.
Ansvarlig foretak: Gjøvik Takservice og Blikkenslagerverksted A/S
Godkjenningsområder: Prosjektering/kontroll av ventilasjonsanlegg.

Kontoradresse: Rådhuset, 2810 Gjøvik
Postadresse: Serviceboks 39, 2810 Gjøvik
Telefon: 61 18 95 00
Telefax: 61 18 97 64
Saksbeh: 61 18 97 48
Banknr.: 0804 5 45 55 06
Foretaksnr. 940 155 223

FAKTA
Søknad om bruksendring med gjenpart av nabovarsel er mottatt 18.09.00.
Søknad om lokal godkjenning av foretak med søknad om ansvarsrett er mottatt 18.09.00.
Søknad om dispensasjon fra tekniske forskrifter kap. X om brukbarhet, i brev av 30.08.00 og 10.01.01.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Fjellhallens uteområde m.m. – Belvedere, godkjent i Gjøvik kommunestyret den 14.09.00. Eiendommen er regulert til bolig/servering/service/kontor. I reguleringsplan er det som serveringssted stilt krav om 1 parkeringsplass per 5 personer. Innsendte situasjonsplan viser i alt 9 biloppstillingsplasser. Det vil altså si at det kan være 45 personer i lokalene.

Bygget er i verneplan for Gjøvik sentrum gitt vernegrad 2. Det vil si at bygget har høy verneverdi. Bygningsvern etter plan- og bygningsloven gjelder kun bygningenes ytre. (Fredning av bygg gjelder imidlertid både det indre og ytre.) Utvendige fasader ved en slik bygning må skjøttes på en antikvarisk forsvarlig måte. Det vil si at dersom en ønsker å gjøre endringer på utseendet må planene/tegningene godkjennes av antikvarisk myndighet.

Det er i reguleringsplan vist siktlinjer. Disse er ikke gjennomførbare slik dagens situasjon er. Dette forholdet tas opp med vegvesenet av planavdelingen ved teknisk etat.

Det søkes om bruksendring av første etasje (et areal på ca 90 m^2) og kjeller ca (100 m^2) fra nåværende boligfunksjon og til forsamlingslokale. Forsamlingslokale skal brukes for lukkede selskaper som brylluper, konfirmasjoner, minnesamvær og andre bestilte anledninger samt åpent for publikum på enkelte dager. Det skal også drives cateringvirksomhet i første etasje. I andre etasje skal det fortsatt være bolig. Loft brukes som før til lagerrom/boder.

Det er søkt om dispensasjon fra kravet i tekniske forskrifter om at lokalene skal være brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede. Atkomsten inn i bygget er via utvendig trapp. Toaletter er i kjeller. I søknaden var det først søkt om å ha handikaptoalett i uthuset, og at atkomsten inn i huset for rullestolbrukere kunne løses ved hjelp av utlagte skinner. Videre var det søkt om dispensasjon fra tilgjengelighetskravet til kjeller.

Med bakgrunn i omsøkte løsning hadde en befaring med representant for handikaplaget. Det ble etter befaringen konkludert med at omsøkte løsninger ikke ville bli godkjent, jfr. brev av 12.10.00 fra teknisk etat. Vi fikk da brev datert 10.01.00 fra ansvarlig søker hvor det søkes om dispensasjon fra tilgjengelighetskravet for første etasje og kjeller. De mener at kravene ikke kan oppfylles samtidig som at det ikke skal gå utover antikvariske hensyn og at bygningen ikke vil oppfylle atkomstkravene uten å gjennomgå en større ombygging innvendig og at det også vil være nødvendig med utvendige endringer. I brev av 10.01.01 fra ansvarlig søker legges det frem et kostnadsoverslag som viser hva det vil koste å få lokalene tilgjengelig med løftebord ute og heis ned til hall og til spisesal i kjeller. Dette beløpet på ca kr. 390000,- inkluderer ikke ombygging til handikaptoalett og andre nødvendige mindre bygningsmessige endringer.

Vi sendte så brev datert 17.01.01 til rådet for funksjonshemmede(ved handikaprepresentanten) for en uttalelse vedrørende søknaden om dispensasjon.
Vi fikk svar i brev mottatt her den 05.02.01 hvor de skriver blant annet følgende:
"Dispensasjon fra kravet om tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede kan etter vår oppfatning ikke innvilges. Dette begrunnes utfra at økonomiske hensyn ikke er

grunn til å gi dispensasjon. Når det gjelder byggets antikvariske verdier kan opprettholdes med de endringer som er nødvendig for å få bygget tilgjengelig for alle."

Fortidsminneforeningen avd. Oppland har i brev datert 01.01.01 uttalt seg til eventuell installering av heis i hallen. De skriver blant annet følgende:
"Ved innsetting av heis vil hallens interiør bli forkludret og ødelagt, dette vil i så fall være svært uheldig for bygningen. Fortidsminneforeningen håper at det vil utvises den aller største respekt for en av Gjøvik vakreste og mest karakteristiske villaer."

EGENVURDERING
Plan- og bygningslovens (pbl.) § 2 sier blant annet at "ved særskilte krav til det enkelte byggetiltak skal loven legge til rette for at arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig gavn for den enkelte og for samfunnet".
I pbl. § 77 stilles det krav til byggverks brukbarhet. De konkrete reglene om tilgjengelighet finnes i forskrift om byggverk og produkter til byggverk, TEK kap. X. Målsettingen er at de krav som stilles, skal føye seg naturlig inn som en forutsetning for enhver som planlegger eller utfører et byggetiltak. Å oppfylle kravene om tilgjengelighet må være en forutsetning for tiltakshaveren, slik at man allerede ved utformingen av prosjektet tar dette i betraktning.

Etter plan- og bygningslovens § 7 *kan* det gis dispensasjon fra tilgjengelighetskravet når det foreligger særlige grunner. Dersom det foreligger særlige grunner må det vurderes om det faktisk *skal* gis dispensasjon. Av uttrykket særlige grunner fremgår det at ingen har krav på å få dispensasjon. Uttrykket må likevel ikke forstås slik at det må foreligge ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon skal kunne gis. Foreligger det en overvekt av særlige grunner som taler for dispensasjon vil lovens vilkår være oppfylt og det er rettslig grunnlag for å gi dispensasjon. Søkers særlige grunner må veies mot de samfunnsmessige hensyn plan- og bygningsloven skal ivareta.

Søker mener at det vil bli store kostnader ved å få til heis, løftebord og toaletter for orientering- og bevegelseshemmede, og at inngrep i bygget vil gå utover det antikvariske ved bygningen.

I dette tilfelle ville det være snakk om et løftebord ved hovedinngangen. Kommunens antikvariske myndighet mener at en slik løsning er akseptabel forutsatt at det utformes på byggets premisser.
Når det gjelder innvendige endringer i bygget så har kommunen funnet at det estetisk og antikvarisk kan innpasses en heis i hallen under forutsetning av at det velges en løsning som tar vare på byggets kvaliteter. En heis tar imidlertid noe plass. Det at hallen blir mindre må da veies opp imot hensynet om tilgjengelighet og om det er estetisk og arkitektonisk akseptabelt. Vår vurdering er at å gjøre kjelleretasjen tilgjengelig vil veie tyngst.

Vanligvis anses ikke økonomiske kostnader som særlig grunn. I denne saken kan en ikke se at de fremlagte kostnadene inneholder ekstra byggekostnader som tiltakshaver ikke har hatt anledning til å være klar over ved søknadstidspunktet. At tiltaket allerede er ferdig prosjektert uten at forholdene er ment tilrettelagt for funksjonshemmede i samsvar med kravene kan ikke anses for å være særlig grunn.

Foreliggende planer for utnyttelse av bygningen som forsamlingslokale ved reguleringstidspunktet gjaldt kun 1. etasje. Når så ny tiltakshaver søker om bruksendring

omfattes også kjeller som forsamlingslokale. Følgelig utløser det krav om at kjeller også skal være tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede.

I forbindelse med behandlingen av reguleringsplan for eiendommen ble det skrevet i brev av 20.06.00 følgende til daværende eier: "For varig tillatelse til bruksendring etter at reguleringsplan er godkjent, skal byggets planløsning vurderes for godkjenning – herunder tilgjengelighet for bevegelseshemmede." (Dette brevet er vedlagt søknaden.)

Med bakgrunn i det ovenfornevnte kan en ikke se at det økonomiske eller antikvariske kan anses for å være tungtveiende særlige grunner for å kunne vurdere om dispensasjon skal gis. Da det ikke foreligger overvekt av særlige grunner sett i mot samfunnets interesser er det heller ikke noe rettslig grunnlag for å vurdere om dispensasjon skal gis.

En vil forøvrigt nevne sivilombudsmannens årsberetning fra 1989 (s. 154) hvor det ble gitt dispensasjon fra tilgjengelighetskravet fra å lage heis fra første etasje og til kjeller i forbindelse med søknad om bruksendring fra lagerlokale og til restaurant i kjelleren. Et av flere forhold som her ble vurdert var at det ble ansett som særlig grunn at det ble uforholdsmessig store kostnader med å få til heis. Det var i saken ikke nevnt noe beløp.

---oOo---

Saksbehandlingsgebyr: Kr. 4500,-

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristens utløp. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.
Det er ansvarlig søkers ansvar å melde i fra til kommunen om igangsetting og ferdigstillelse.
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages.

Med hilsen

Kåre Austdal
overingeniør

Gunvor Jøranli
avdelingsingeniør

RETT KOPI BEKREFTES
TEKNISK ETAT
GJØVIK, DEN 8/3 2001
MBL

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi:
- Oppland Bygg Consult A/S, Postboks 311, 2803 GJØVIK.
- Rådet for funksjonshemmede, v Leif Erik Engen, Lorentz Nittersveg 1, 2817 GJØVIK.
- Ove`s rørservice, Dalsjordveien 107, 2825 GJØVIK.
- Gjøvik Takservice og Blikkenslagerverksted AS, Rambekkveien 13, 2816 GJØVIK.
- AS Miljøbygg, Postboks 4, 2807 HUNNDALEN.

GJØVIK KOMMUNE
AREALBRUK OG UTVIKLING
Byggesak

01/1129

Eyjolfur Hjaltason
Kyrre Greppsgt. 5
2819 GJØVIK

Vår ref. :	*Saksnr. :*	*Deres ref. :*	*Gjøvik,*
O02TGJO/01-008294/511	*00/04241*		*24.04.2001*

Bygningsrådet adm.saksnr.: 01/1129 ***Gnr./bnr.: 67/758***

MIDLERTIDIG UTSETTELSE FRA KRAV OM TILGJENGELIGHET - BELVEDERE, HANS MUSTADSGT. 14, 67/758, GJØVIK

VEDTAK
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis det midlertidig dispensasjon på 2 år fra kravet om at lokalene skal være tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede da det foreligger særlig grunn. En viser til søkers begrunnelse, jfr. egenvurderingen.

Videre må det fremlegges detaljerte tegninger av hvordan løftebordet ute skal utformes før arbeidene med dette igangsettes. Dette på grunn av byggets antikvariske verdi.

FAKTA
- Det ble søkt om bruksendring av lokalene i søknad datert 18.09.2000
- Tillatelse til bruksendring ble gitt i byggningsrådssak 01/1039. I samme sak ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra kravet om at lokalene skulle være tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede -altså kravet om brukbarhet.
- Søker har i brev datert 20.03.01 søkt om utsetting av kravet om brukbarhet. Det søkes om utsettelse på 3 år. Søker skriver følgende:

"Ut fra den økonomiske situasjonen tiltakshavers foretak er i dag vil kostnadene med å tilrettelegge bygningen med nødvendige heiser osv. være for stor å bære. Investeringen vil på det nåværende tidspunkt være for stor i forhold til bruken av bygget."

Bruken av bygget er til serveringssted hvor spisestedets kjøkken kan brukes til catering for supplerende drift, samt leilighet i andre etasje (ikke krav om tilgjengelighet her). Ren catering er ikke i henhold til reguleringsbestemmelsene.

Vedlagt søknaden er tegninger for hvordan lokalene kan tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede med trappeheis ned til kjeller, handikaptoalett i kjeller og løftebord ute ved hovedinngangen.

Søknad om utsettelse med å få lokalene tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede er muntlig fremlagt rådet for funksjonshemmede v/Leif Erik Engen. Rådet har behandlet søknaden i sak 0020/01 og sier i sitt vedtak at de støtter opp om uttalelsen fra Gjøvik Handikaplags tekniske utvalg i brev mottatt hos byggesaksavdelingen den 05.02.01. I dette brevet står det blant annet følgende:

" Dispensasjon fra kravet om tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede kan etter vår oppfatning ikke innvilges. Dette utfra at økonomiske hensyn ikke er grunn til å gi dispensasjon. Når det gjelder byggets antikvariske verdier, kan de opprettholdes med de endringer som er nødvendig for å få bygget tilgjengelig for alle."

EGENVURDERING

Søknaden som bygningsmyndigheten skal ta stilling til er om det kan gis utsettelse på 3 år med å få gjennomført tiltak slik at serveringslokalene i første etasje og kjeller blir tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede.

Bygningsmyndighetens oppgave er å vurdere søkers begrunnelse og interesser opp mot samfunnets interesser.

Samfunnet har stor interesse av at bygg for publikum skal være tilgjengelig for alle brukere, herunder også orienterings- og bevegelseshemmede. I denne saken dreier det seg om et bygg med antikvariske kvaliteter og det skal betjene et forholdsmessig lite antall gjester, ca 45 – 50 maksimalt. Investeringene for å få til forsvarlig tilgjengelighet blir derfor forholdsvis høye sett i forhold til antall personer det skal betjene. Selv om økonomi i utgangspunktet ikke bør veie tungt som særlig grunn, mener byggesak at det bør vurderes å gi en rimelig utsettelse for gjennomføring av tiltakene for å se om virksomheten har livets rett, og for at den økonomiske belastningen ikke blir for stor ved starten.

Ved andre etableringer i Gjøvik er det i visse tilfelle gitt opptil 2 års utsettelse for full tilrettelegging for orienterings- og bevegelseshemmede. For likebehandling bør derfor en utsettelse ikke gå utover 2 år. Etter dette tas ikke rådet for funksjonshemmedes anbefalinger om ikke å gi tillatelse fra kravet til følge.

En vil for øvrig nevne at det i sivilombudsmannens årsberetning for 1989 (s. 154) er beskrevet en sak hvor det ble gitt dispensasjon fra tilgjengelighetskravet om å lage heis i fra første etasje og til kjeller i forbindelse med søknad om bruksendring av lagerlokale i kjeller til restaurant. Et av flere forhold som her ble vurdert var at det ble ansett som særlig grunn at det ble uforholdsmessig store kostnader med å få til heis. Det var i saken ikke nevnt noe beløp.

---oOo---

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av de med rettslig klageinteresse.

Med hilsen

Kåre Austdal
overingeniør

Gunvor Jøranli
avdelingsingeniør

Vedlegg: Saksdokumenter med orientering om klageadgang.

RETT KOPI BEKREFTES
TEKNISK ETAT
GJØVIK DEN 2 15 2001
CGCH.

Kopi med orientering om klageadgang:
Råd for funksjonshemmede, v/Per Elseth, Rådhuset.
Gjøvik handikaplag v/Leif Erik Engen, Lorentz Nittersveg 1, 2817 GJØVIK.

GJØVIK KOMMUNE
AREALBRUK OG UTVIKLING
Byggesak

R 0 9 4 Z / 45361475 Geomatikk
67/758 Ferdigat 2000 04241

Eyjolfur Hjaltason
Hans Mustads gate 14
2819 GJØVIK

Vår ref. :	*Saksnr. :*	*Deres ref. :*	*Gjøvik,*
AGJO/01-021041/511	*00/04241*		*23.11.2001*

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
(Etter plan- og bygningsloven av 14.06.85, § 99)

Ansvarlig søker	Oppland Bygg Consult A/S
Eiendom/byggested	Hans Mustadsgate 14, 2821 Gjøvik
Tiltakets art	Bruksendring
Byggets art	Enebolig/selskapslokaler/cateringvirksomhet
Behandling/vedtak	Administrativt vedtak, sak nr. 01/1129

I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis det midlertidig brukstillatelse for første etasje samt for sanitærrom i kjeller.

Brukstillatelsen gis på grunnlag av anmodning om midlertidig brukstillatelse og kontrollerklæringer mottatt 20.11.01. Ifølge brev datert 19.11.01 gjenstår det å montere ventilasjonsanlegg i oppholdsrommene i første etasje. Det settes frist til 17.12.01 for å få dette montert.

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Kommunen har ikke foretatt tilsyn.

Feiervesenet skal føre tilsyn med pipe, ildsted og tilgjengelighet for feier.
Ansvarlig søker eller samordner skal varsle feiervesenet for tilsyn,
tlf. 61 18 97 98 - 92 40 60 90.

Med hilsen
Gunvor Jøranli
Gunvor Jøranli
avdelingsingeniør

Kopi:
Feiervesenet
AS Miljøbygg, Postboks 4, 2807 HUNNDALEN
Oppland Bygg Consult A/S, Postboks 311, 2803 GJØVIK
Oves rørservice, Dalsjordveien, 2825 GJØVIK

Kontoradresse: Rådhuset, 2810 Gjøvik
Postadresse: Serviceboks, 2810 GJØVIK
Telefon: 61 18 95 00
Telefax: 61 18 97 64
Saksbeh: 61 18 97 87
Banknr.: 7874 05 87330
Foretaksnr. 940 155 223

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 23.03.2026

Kommunale gebyrer

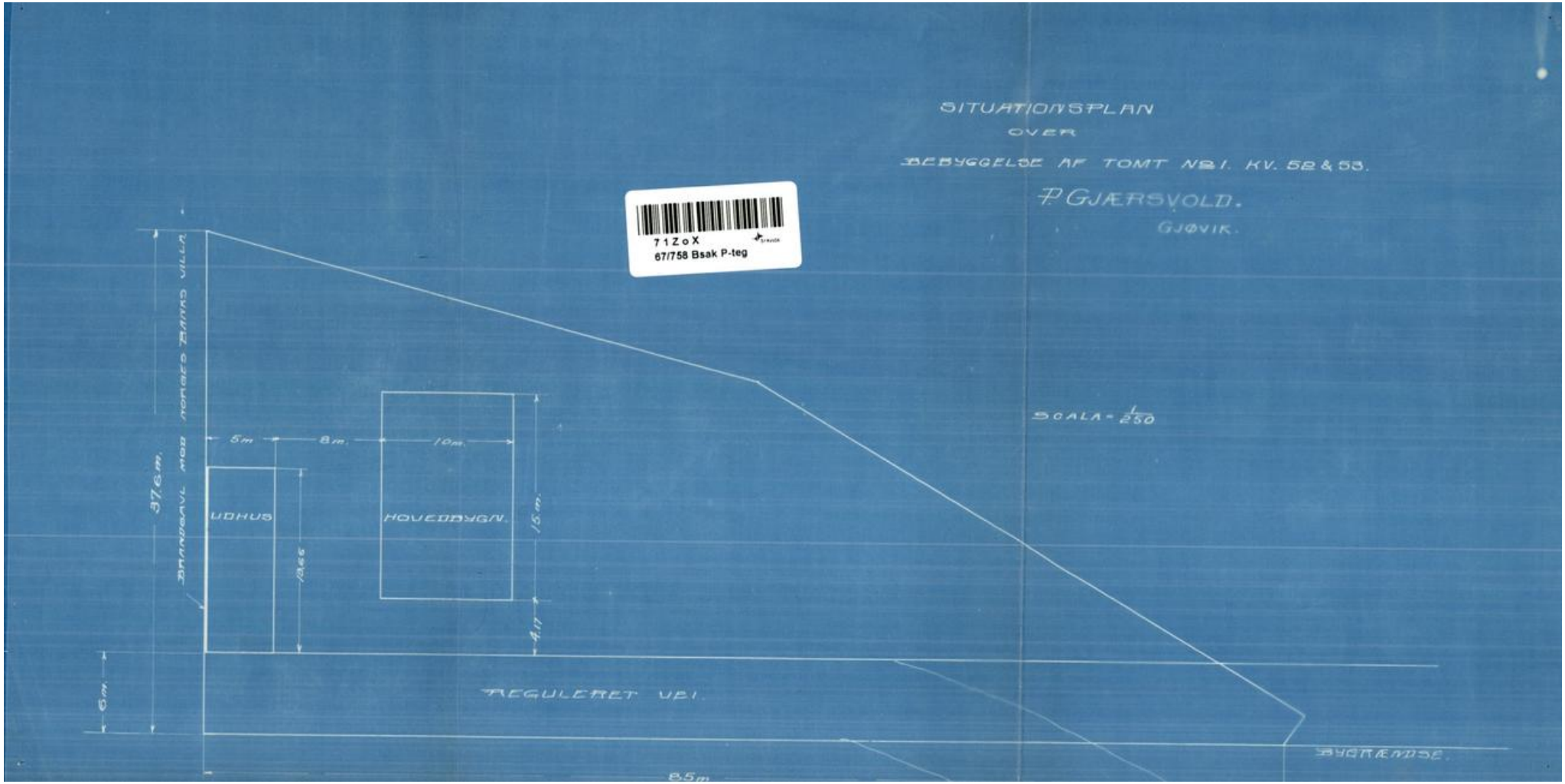
EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	758	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hans Mustads gate 14, 2821 GJØVIK								

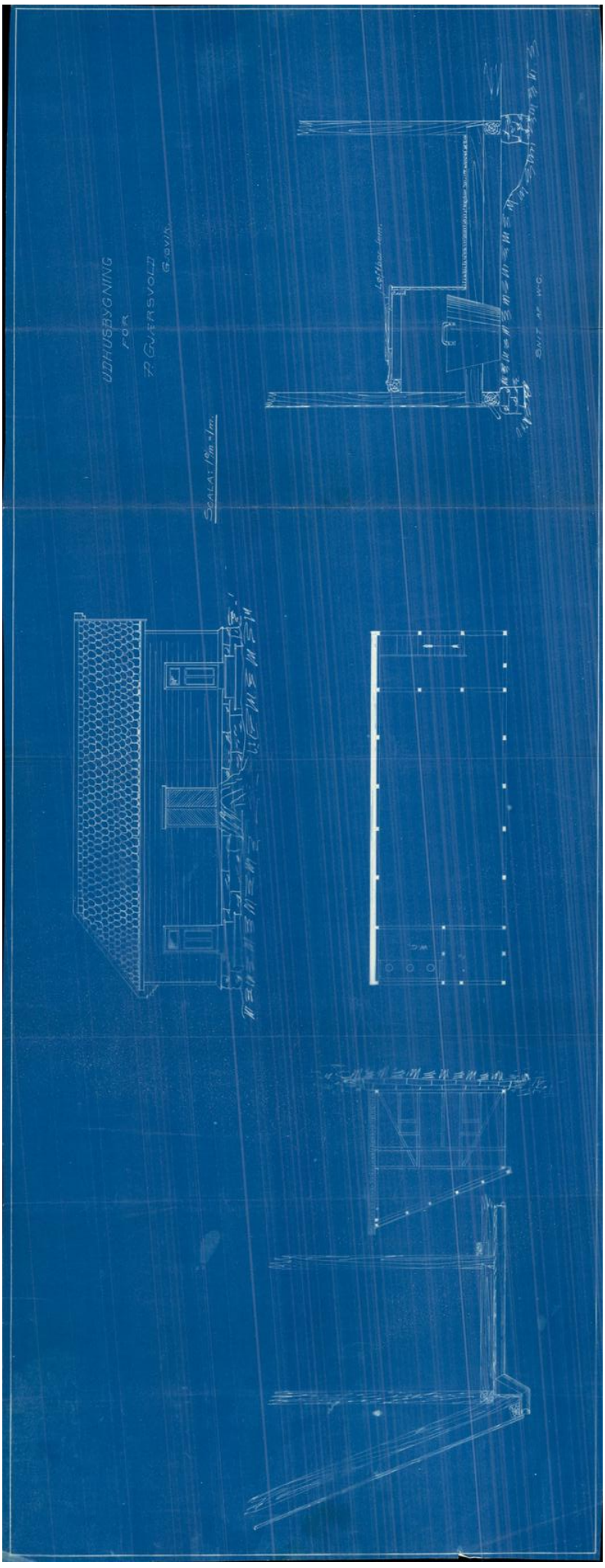
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	14376,-	
Renovasjon	6590,-	
Feiegebyr	593,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	13188,-	
Eiendomsskattetakst	3297200,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☒	Nei ☐
- Sist avlest dato	18.11.2025	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)	1983	
Kommentar:		


SITUATIONSPLAN
OVER
BEBYGGELSE AF TOMT NR 1. KV. 52 & 53.
P. GJÆRSVOLD.
GJØVIK.
SKALA - 1/250
37.6 m.
BRANDGAVL MOD NABOENS VILLA
5m
8m.
10m.
UDHUS
HOVEDBYGN.
9.66
15 m.
4.17
6m.
REGULERET VEI.
BYGNÆMNDE.
8.5m

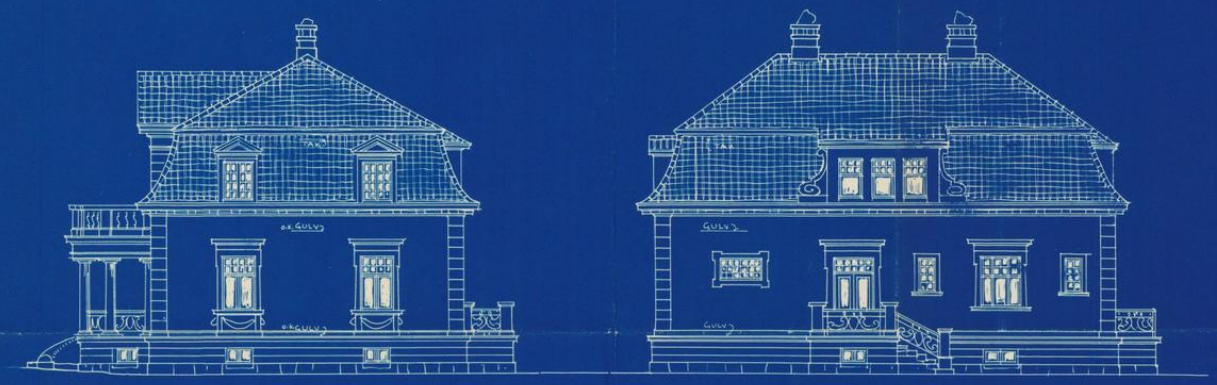

Hr. Disponent P. Giersvold
Gjövik.
Bl. 13.
Tversnit.
Facade mot Vest.
5 4 3 2 1, 1 0m.
5
10 Meter.
Kr.a. Mai
1911.


UDHUSBYGNING
FOR
P. GJERSVOLL
Govik
SKALA 1/50 m-m

Bl. 12.

HR DISPONENT P. GIERSVOLD
GIÖVIK.

7 1 Z o Z
67/758 Bsak P-teg

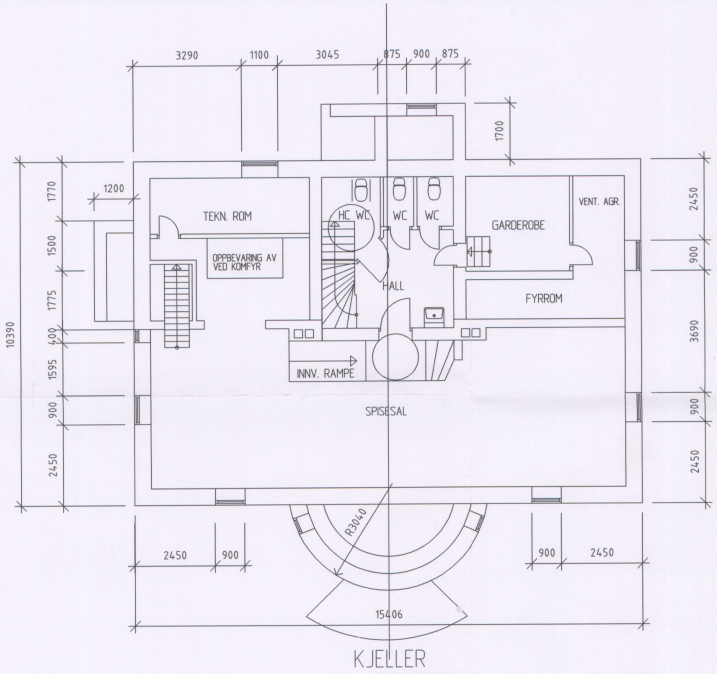


FACADE MOT ÖST.

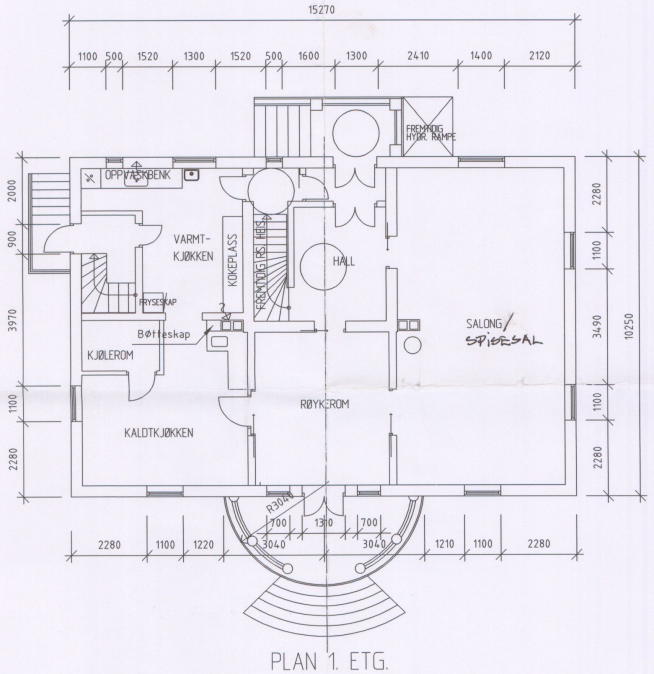
FACADE MOT NORD.

5 4 3 2 1 0 M. 5 10 Meter.

Överintendentämbetet Kr.a. Maj 1911.



KJELLER



PLAN 1. ETG.

R 0 9 5 4 / 45361480 Geomatikk
67/758 Tegninge 2000 04241

H	01	REVIDERINGER ETTER PLANLEGGING FOR ADKOMST FOR BEV. HEMMEDE	20.03.01	TM	
Faseind.	Rev.nr.	Beskrivelse av revisjonen.	Dato	Sign.	Kontr.

FJELLHALLENS UTEOMRÅDE, BELVEDERE

PLAN KJELLER OG 1. ETG.

Målestokk	1:100
Tegn.dato	24.08.00
Sign. VW	Kontroll
Filnavn	3069
Undertag	
Sak nr:	01
Faseindex	Rev.nr.
Fag B	Tegning nr. 01

OBC Oppland Bygg Consult as
RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK OG BYGGELEDELSE-MRIF
P.B. 311 2803 GJØVIK
STRANDGT. 13C 2815 GJØVIK
TELEFON 61 13 91 00
TELEFAX 61 13 91 01
E-MAIL firmapost@obc.no

Fase F Forprosjekt	Fase G Anbud/tilbud	Fase H For utførelse	Fase I Som bygget

GJØVIK KOMMUNE
AREALBRUK OG UTVIKLING
Byggesak

R 0 9 4 Z / 45361475 Geomatikk
67/758 Ferdigat 2000 04241

Eyjolfur Hjaltason
Hans Mustads gate 14
2819 GJØVIK

Vår ref. :	*Saksnr. :*	*Deres ref. :*	*Gjøvik,*
AGJO/01-021041/511	*00/04241*		*23.11.2001*

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
(Etter plan- og bygningsloven av 14.06.85, § 99)

Ansvarlig søker	Oppland Bygg Consult A/S
Eiendom/byggested	Hans Mustadsgate 14, 2821 Gjøvik
Tiltakets art	Bruksendring
Byggets art	Enebolig/selskapslokaler/cateringvirksomhet
Behandling/vedtak	Administrativt vedtak, sak nr. 01/1129

I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis det midlertidig brukstillatelse for første etasje samt for sanitærrom i kjeller.

Brukstillatelsen gis på grunnlag av anmodning om midlertidig brukstillatelse og kontrollerklæringer mottatt 20.11.01. Ifølge brev datert 19.11.01 gjenstår det å montere ventilasjonsanlegg i oppholdsrommene i første etasje. Det settes frist til 17.12.01 for å få dette montert.

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

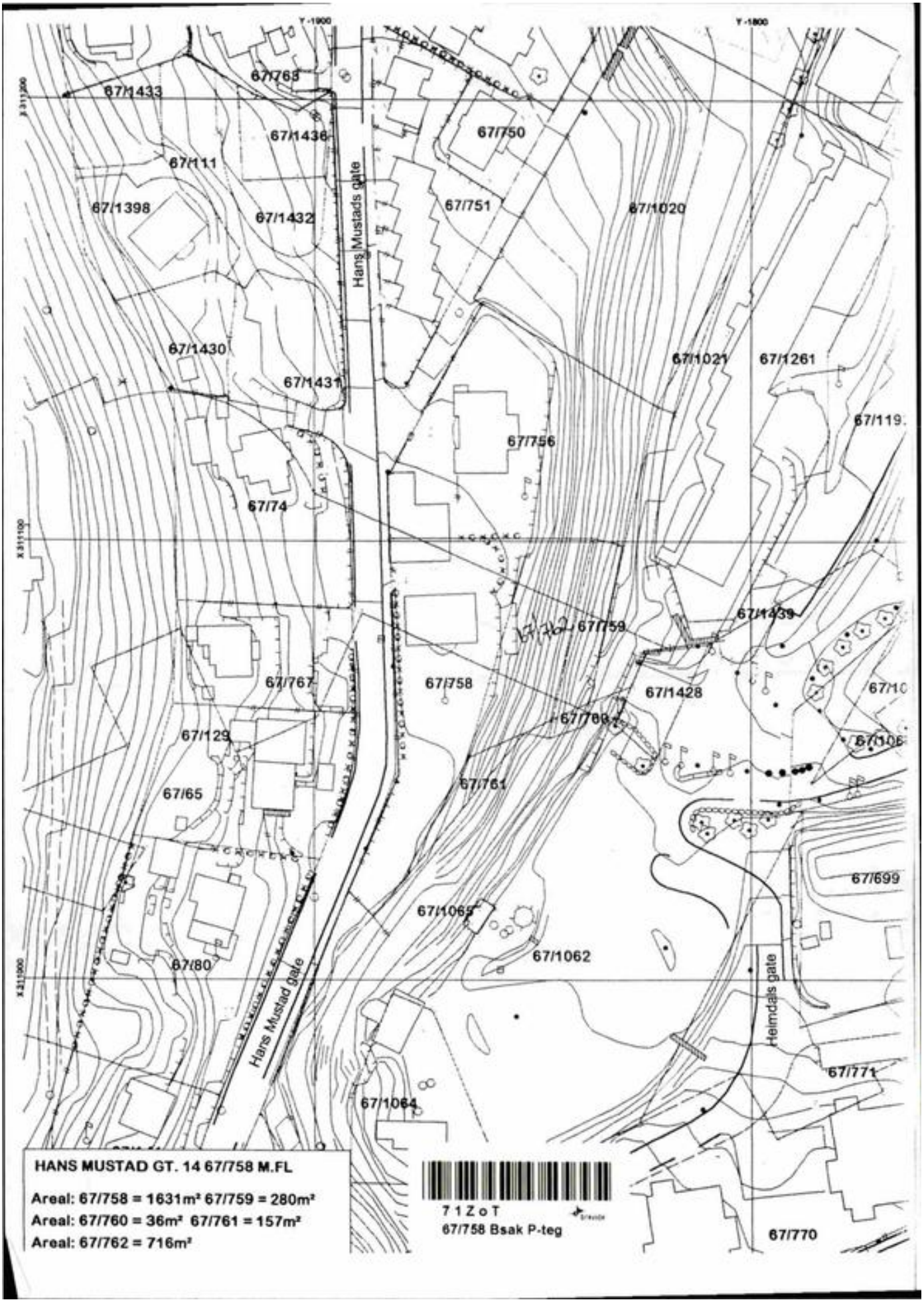
Kommunen har ikke foretatt tilsyn.

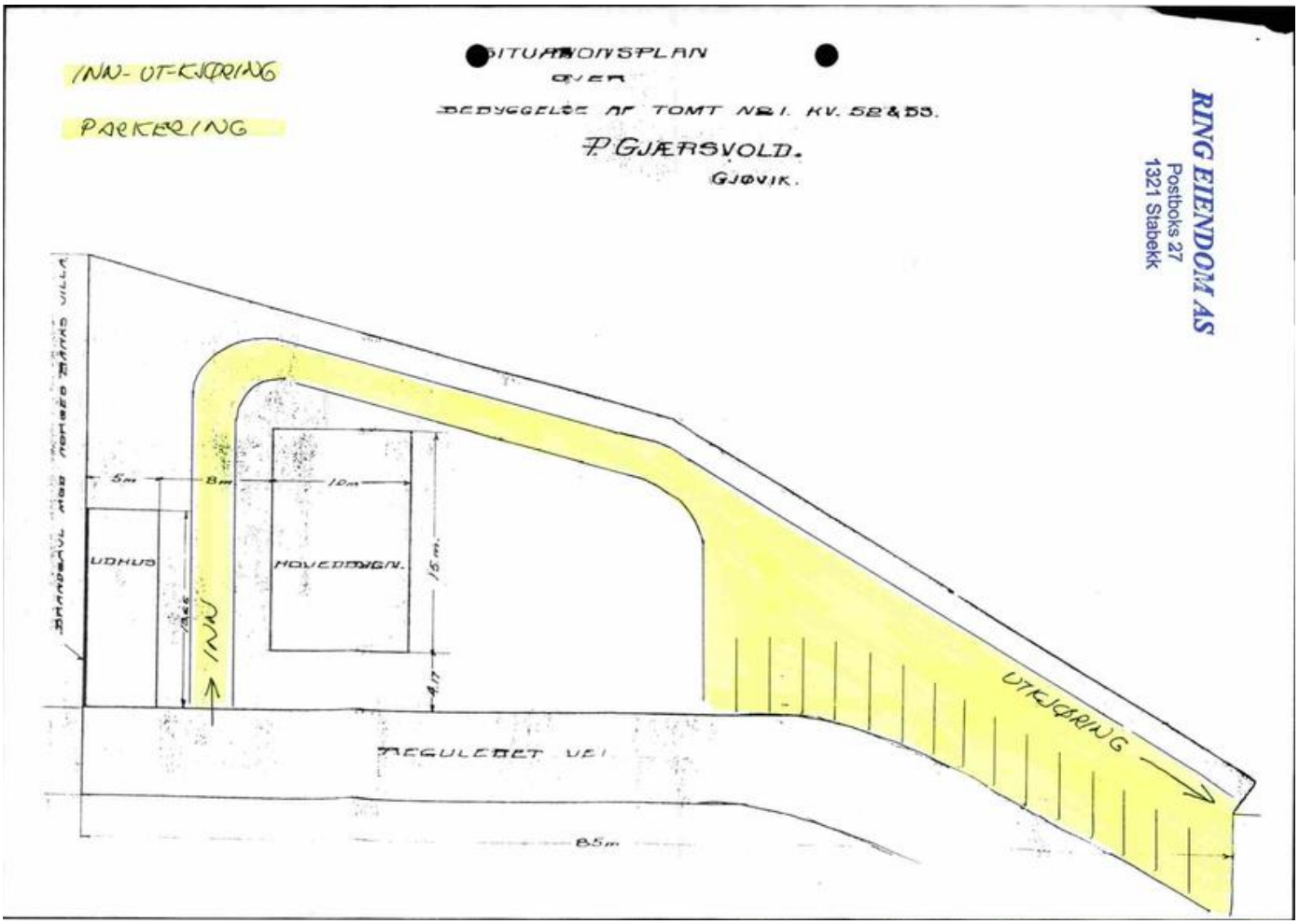
Feiervesenet skal føre tilsyn med pipe, ildsted og tilgjengelighet for feier.
Ansvarlig søker eller samordner skal varsle feiervesenet for tilsyn,
tlf. 61 18 97 98 - 92 40 60 90.

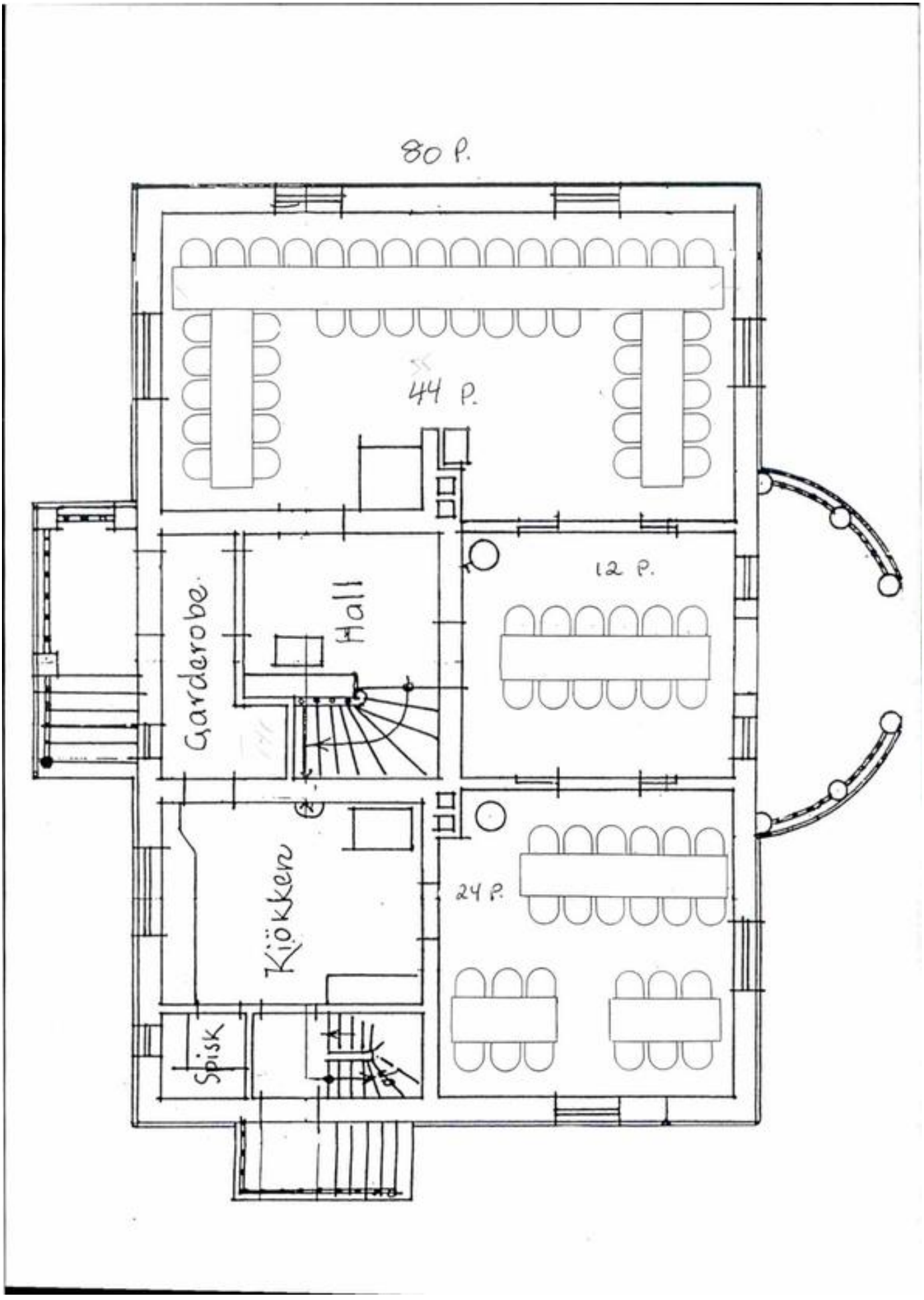
Med hilsen
Gunvor Jøranli
Gunvor Jøranli
avdelingsingeniør

Kopi:
Feiervesenet
AS Miljøbygg, Postboks 4, 2807 HUNNDALEN
Oppland Bygg Consult A/S, Postboks 311, 2803 GJØVIK
Oves rørservice, Dalsjordveien, 2825 GJØVIK

Kontoradresse: Rådhuset, 2810 Gjøvik
Postadresse: Serviceboks, 2810 GJØVIK
Telefon: 61 18 95 00
Telefax: 61 18 97 64
Saksbeh: 61 18 97 87
Banknr.: 7874 05 87330
Foretaksnr. 940 155 223


67/1433
67/765
67/1436
67/750
67/111
67/1398
67/1432
Hans Mustads gate
67/751
67/1020
67/1430
67/1431
67/1021
67/1261
67/119
67/756
67/74
67/759
67/1439
67/767
67/758
67/1428
67/760
67/129
67/761
67/65
67/699
67/1063
67/1062
67/80
Hans Mustad gate
Helmdals gate
67/1064
67/771
67/770
HANS MUSTAD GT. 14 67/758 M.FL
Areal: 67/758 = 1631m² 67/759 = 280m²
Areal: 67/760 = 36m² 67/761 = 157m²
Areal: 67/762 = 716m²
71ZoT
67/758 Bsak P-teg

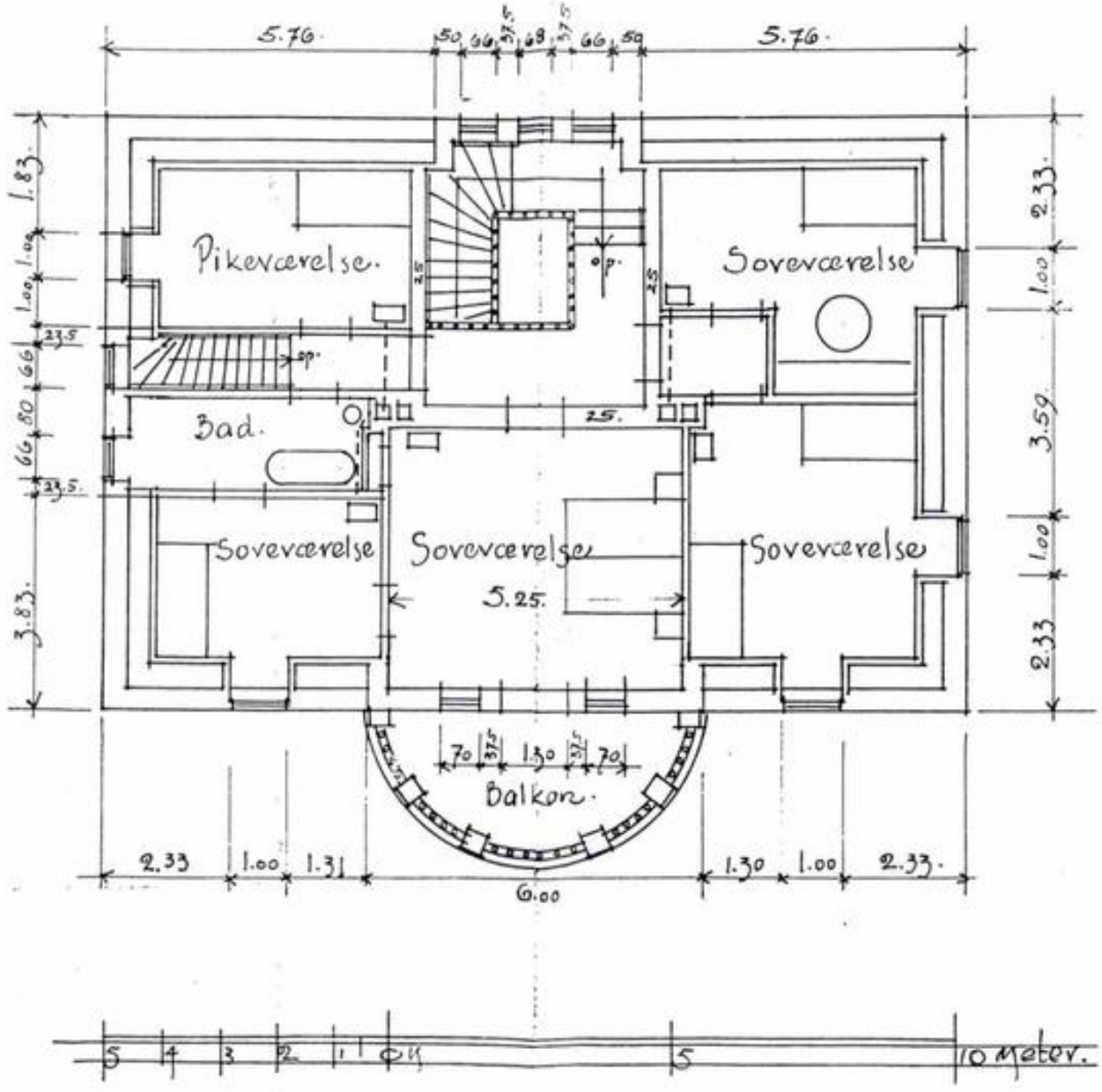

INN- UT-KJØRING
PARKERING
SITUASJONSPLAN
OVER
BEBYGGELSE AF TOMT NR. 1. KV. 52 & 53.
P. GJÆRSVOLD.
GJØVIK.
RING EIENDOM AS
Postboks 27
1321 Stabekk
BRANDMUR MOT NABOENS GÅRDS VILLA
5m
8m
10m
UTHUS
HOVEDBYGN.
15 m.
INN
UTKJØRING
REGULERET VEI
8,5m


80 P.
44 P.
12 P.
24 P.
Garderobe
Hall
Kök
Spisk

HR. DISPONENT P. GIERSVOLD
Bl. 10.

Giövik.

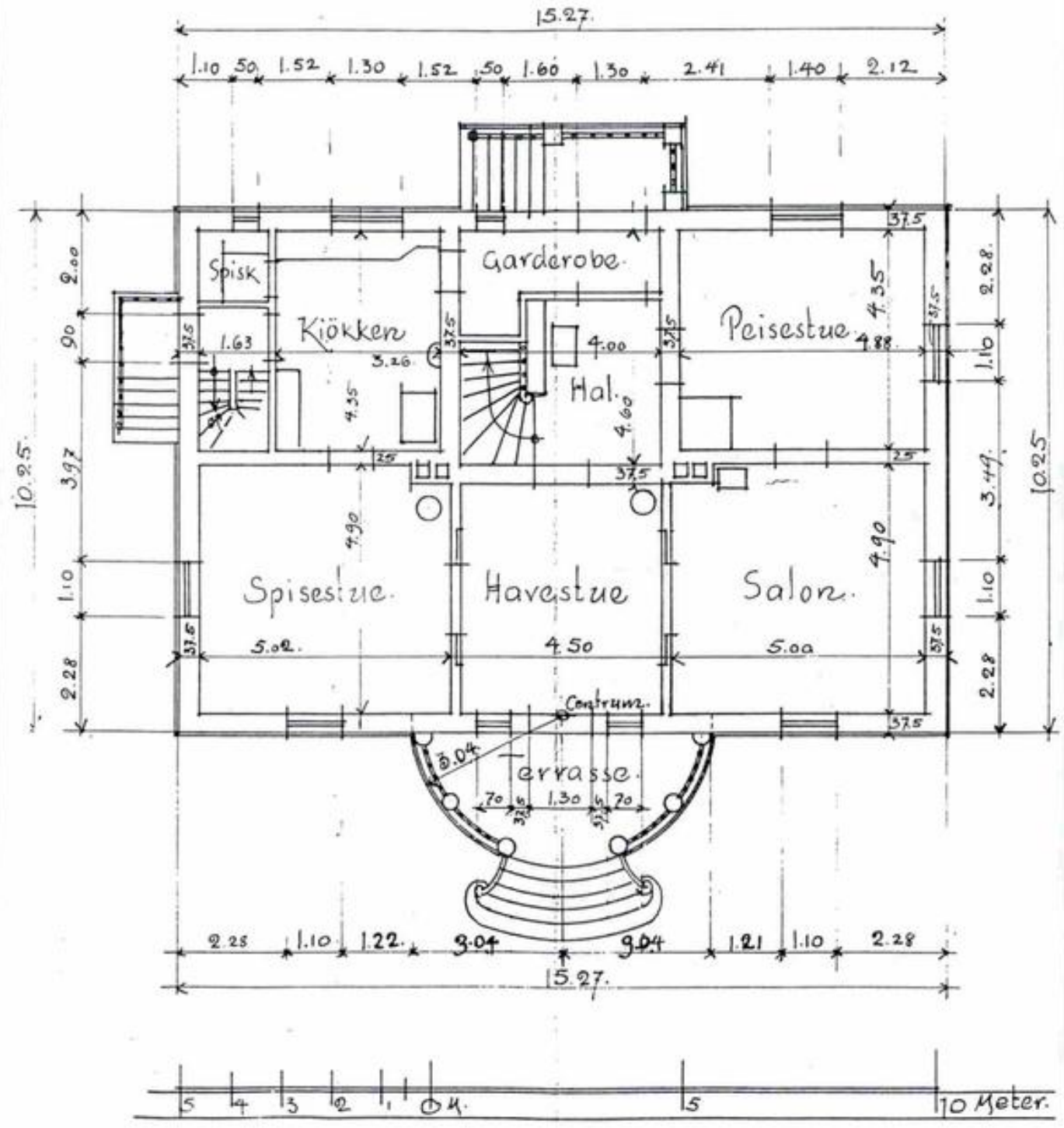
Plan af 2den Etage.



Arkitekt. Kr.a. Mai 1911.

HR. DISPONENT P. GIERSVOLD.
Giövik.
Plan af 1ste Etage.

Bl. 9.

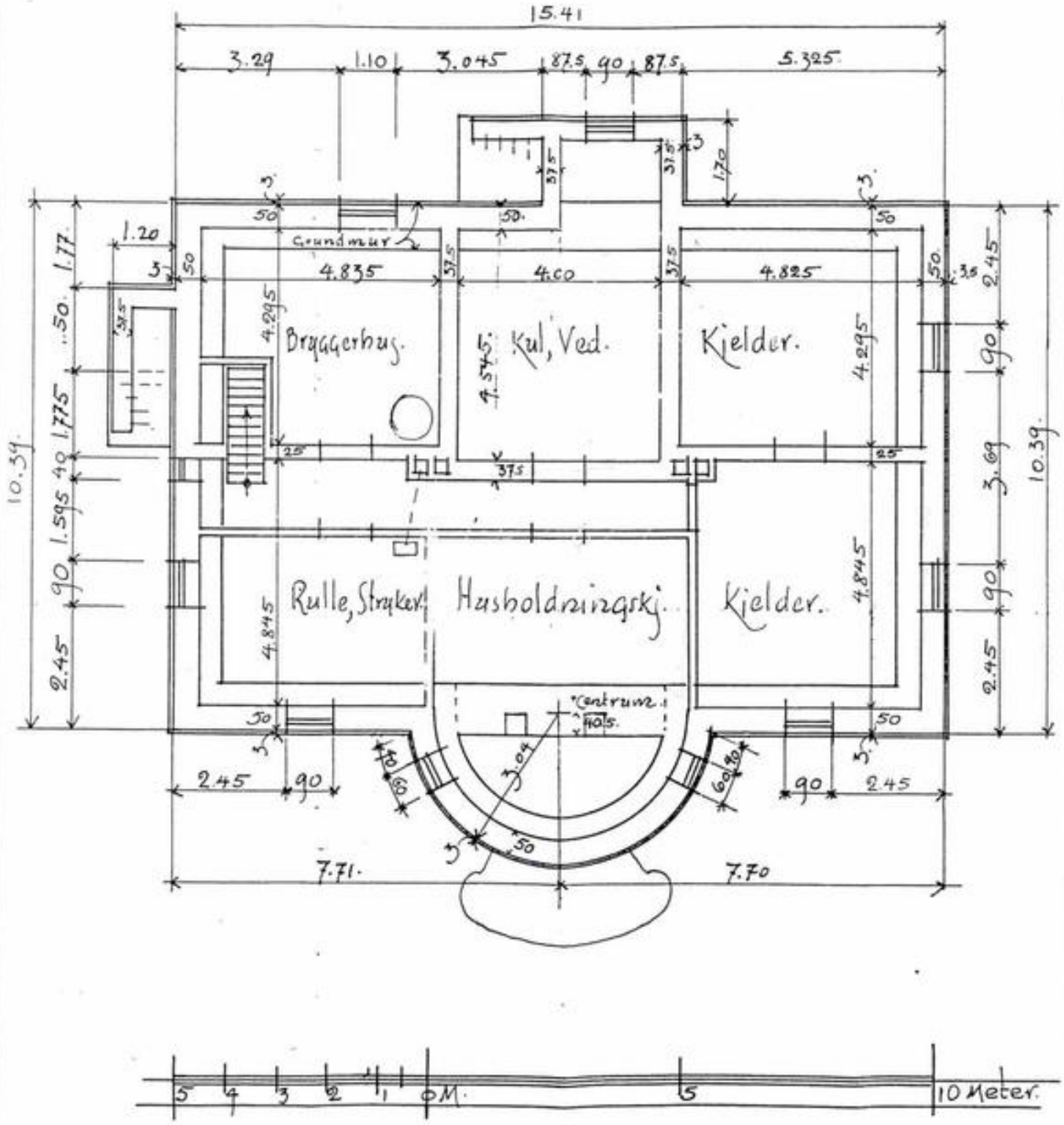


Arkitekt Kra. Mai 1911.

HR. DISPONENT P. GIERSVOLD
GIÖVIK.
Plan af KJELDEREN.

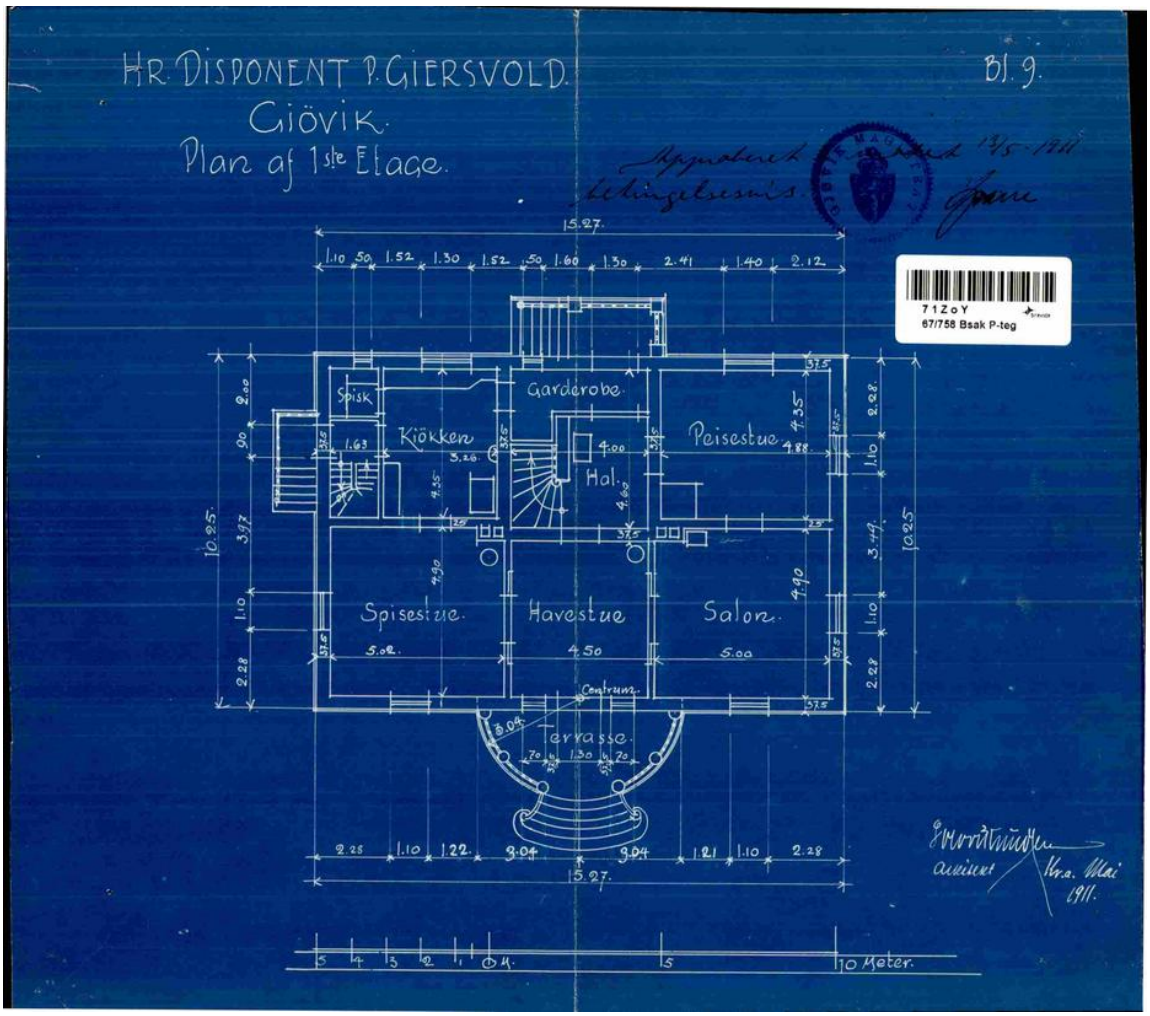
Bl. 8.

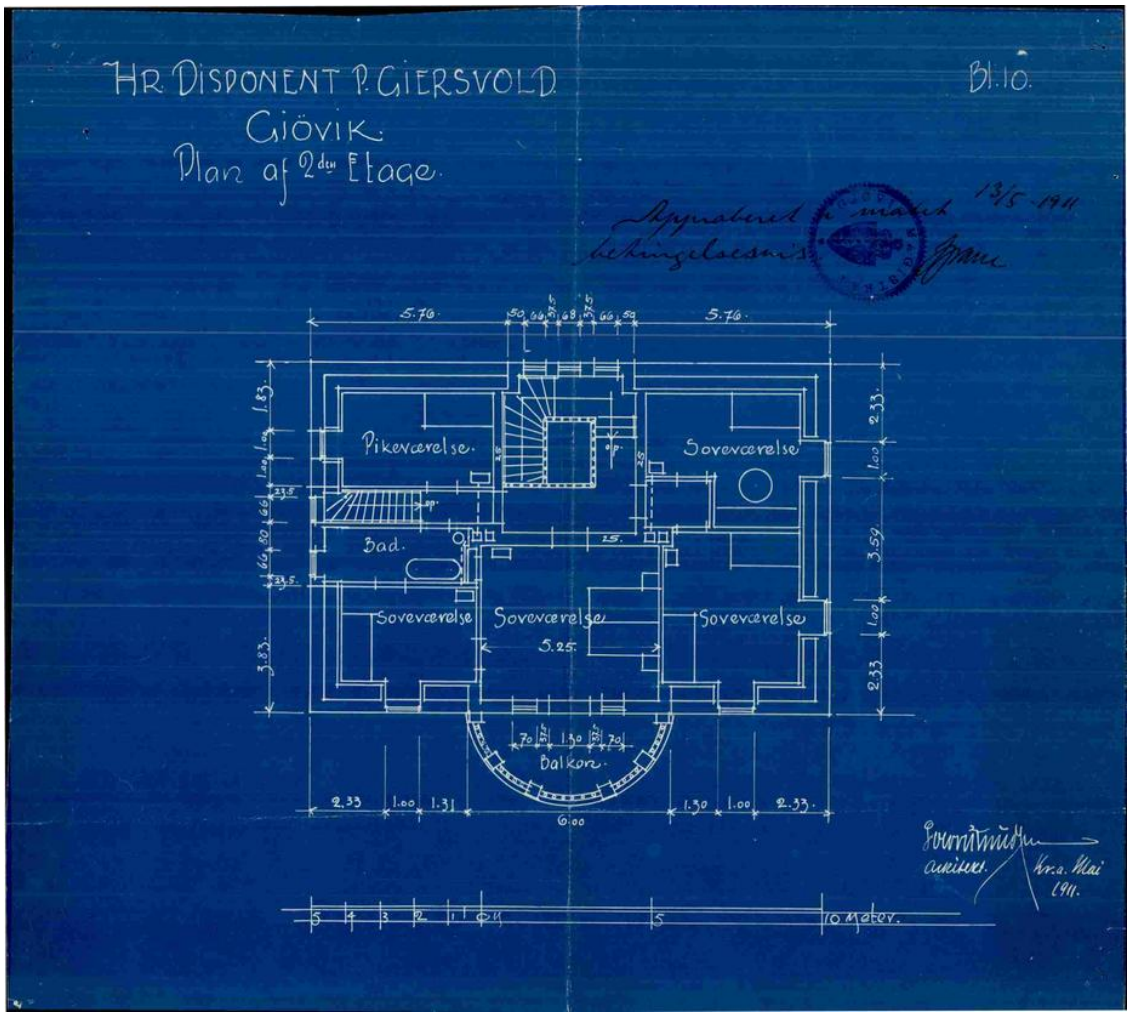
15.41+3+35=15.475

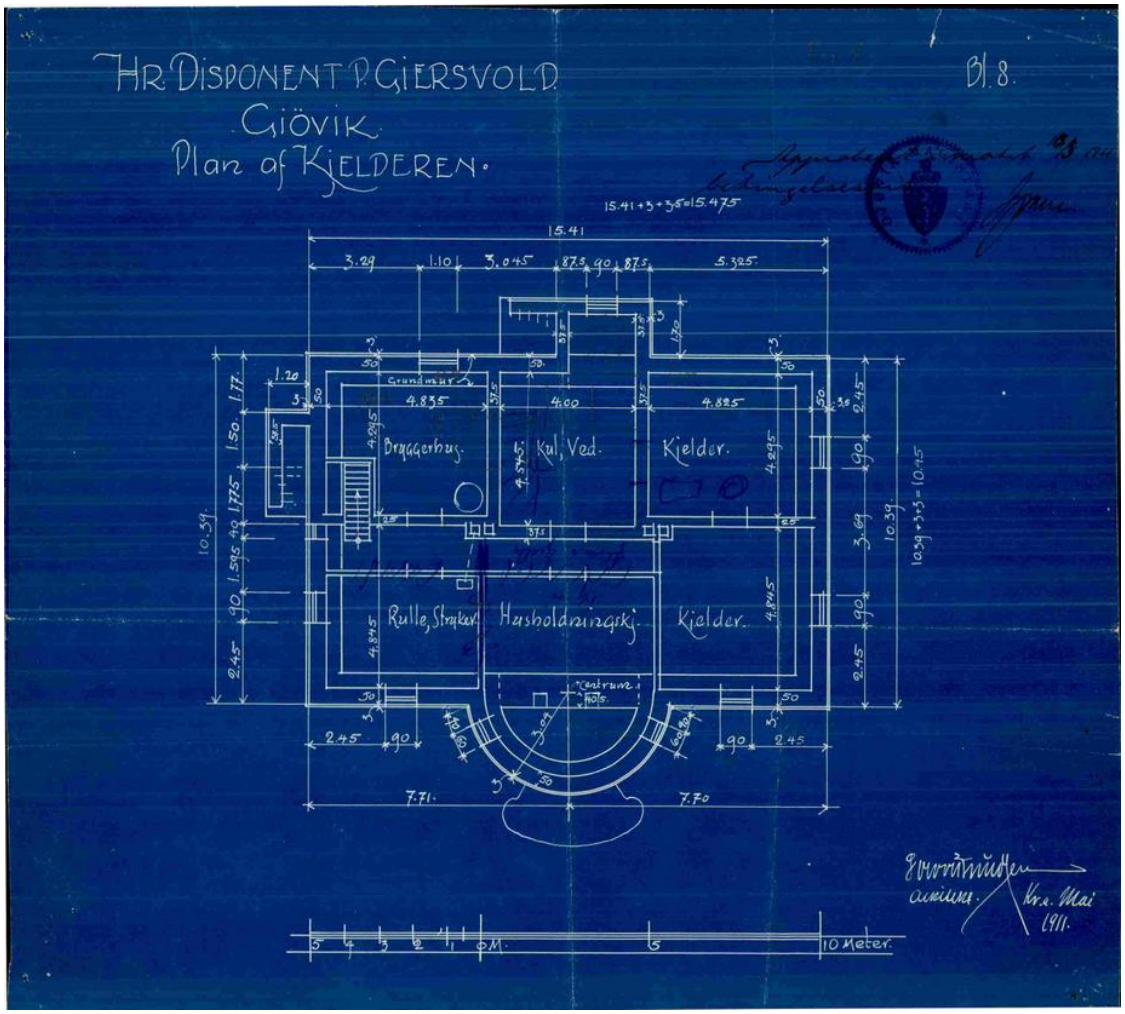


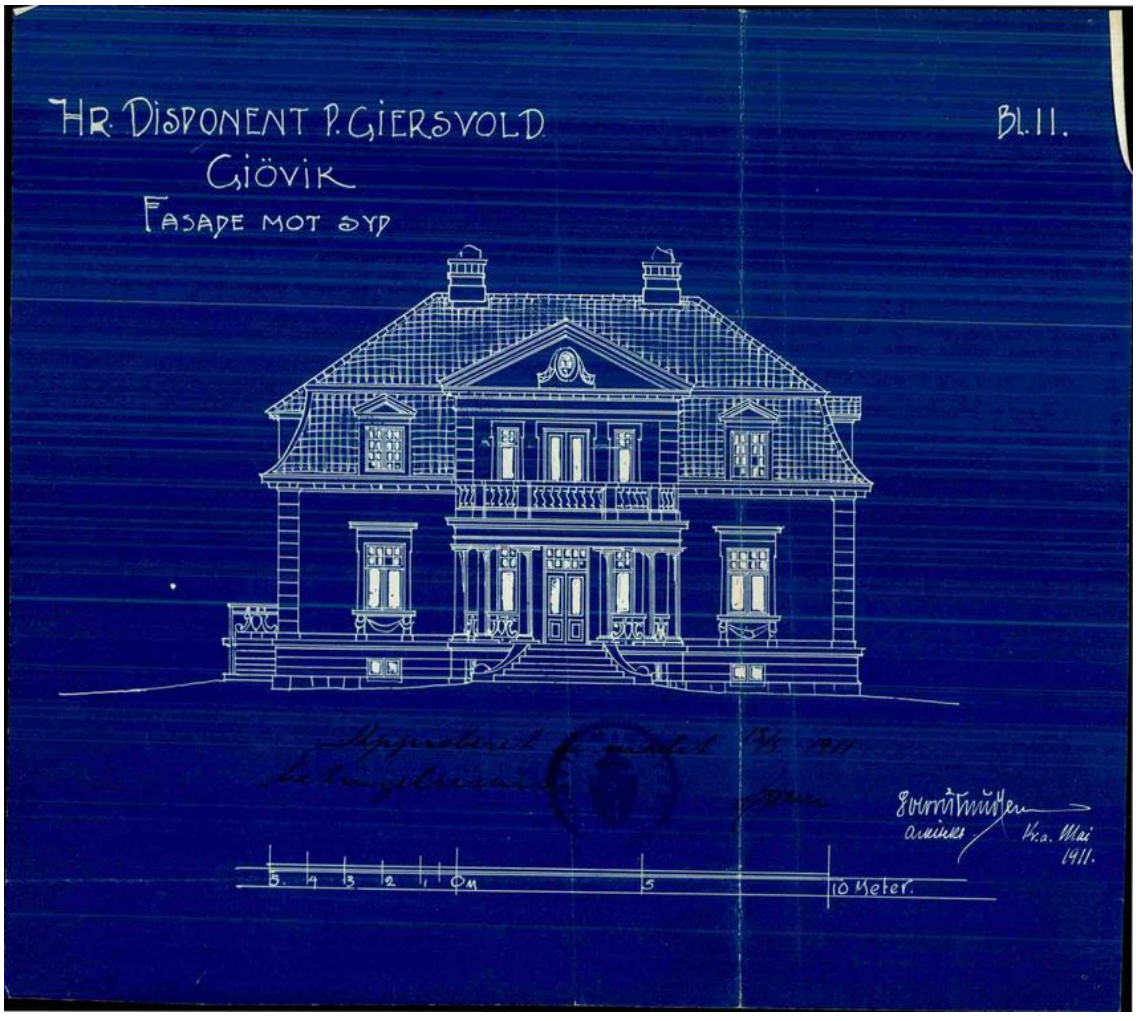
Kr.a. Mai 1911.

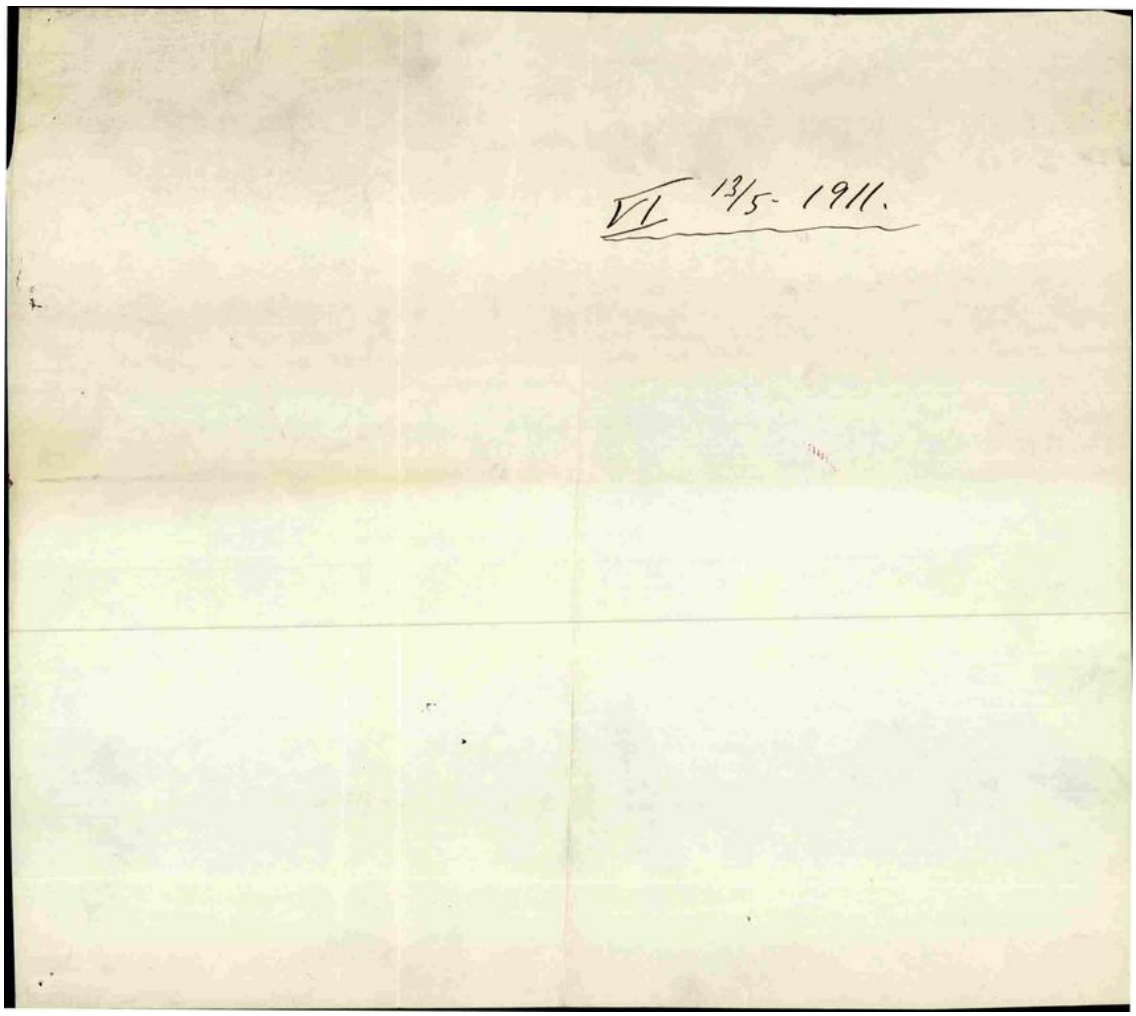

HR. DISPONENT P. GIERSVOLD
GIØVIK.
NB!
Denne tegninga har vært i Tr.hjem tidligere, men ligger ikke i BKR-ARKIV tilhører 67/758, under T-71202.
Dato 12/05-1911.
Bl. 13.
R 0952 / 45361478
67/758 Tegninge 2000 04241
TVERSNIT.
FACADE MOT VEST.
10 Meter.
Kr.a. Mai 1911.

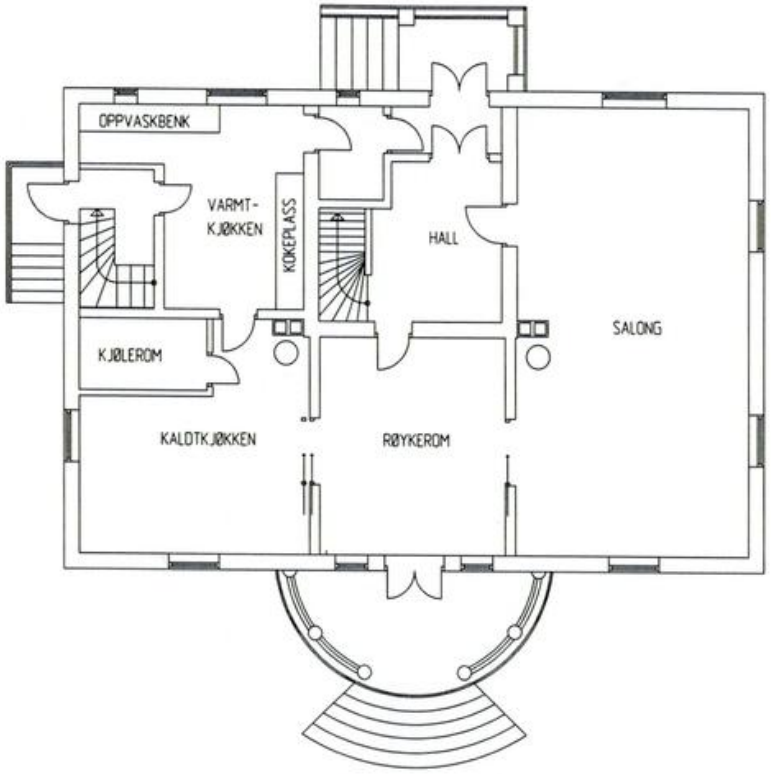

HR. DISPONENT P. GIERSVOLD.
Bl. 9.
Giövik.
Plan af 1ste Etage.
Approberet i maaned 13/5 1911
Bebingelsesmis
15.27.
Spisk
Garderobe
Kjökken
Hal.
Peisestue
Spisestue.
Havestue
Salon.
Centrum.
Terrasse.
10 Meter.
Kr.a. Mai 1911.


HR. DISPONENT P. GIERSVOLD
Bl. 10.
Giövik.
Plan af 2den Etage.
Approberet i maaned 13/5 1911
Bebingelsesmis
5.76.
Pikeværelse.
Soveværelse
Bad.
Soveværelse
Soveværelse
Soveværelse
5.25.
Balkon.
6.00
10 Meter.
Kr.a. Mai 1911.

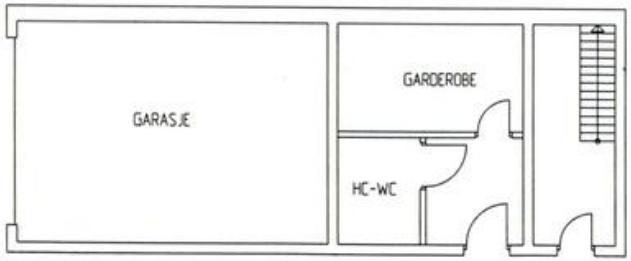

HR. DISPONENT P. GIERSVOLD
GIÖVIK
Plan af KJELDEREN.
Bl. 8.
15.41
Bryggerhus.
Kul, Ved.
Kjelder.
Rulle, Strykef.
Husholdningsskj.
Kjelder.
10 Meter.
Kr.a. Mai 1911.


HR. DISPONENT P. GIERSVOLD
GIÖVIK
FASADE MOT SYD
Bl. 11.
10 Meter.
Kr.a. Mai 1911.

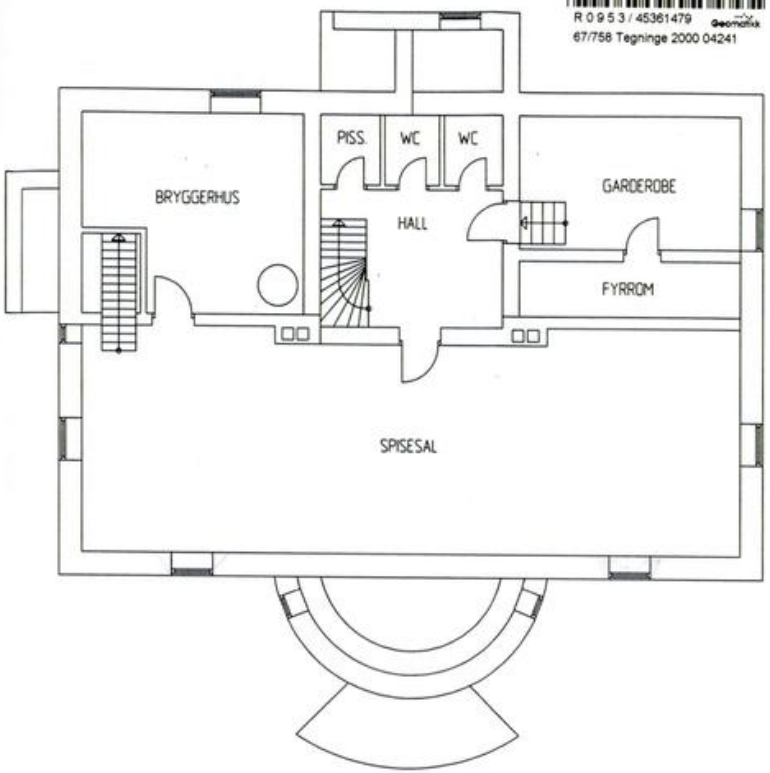

VI 13/5- 1911.



PLAN 1. ETG.



UTHUS



KJELLER

R 0 9 5 3 / 45361479 Geomatikk
67/758 Tegninge 2000 04241

Teknisk etat/bygningsrådet.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 01/1039 den 16/2-01
Bevitnes 813 2001

Fase ind.	Rev.nr.	Beskrivelse av revisjonen	Dato	Sign.	Kontr.

BELVEDERE, SELSKAPSLOKALER

PLAN KJELLER, 1. ETG. OG UTHUS

Målestokk 1:100
Tegnedato 24.08.00
Sign. VW Kontrollert
Filnavn 3069-01
Undertag
Sak nr. 3069
Fase-index Rev.nr.

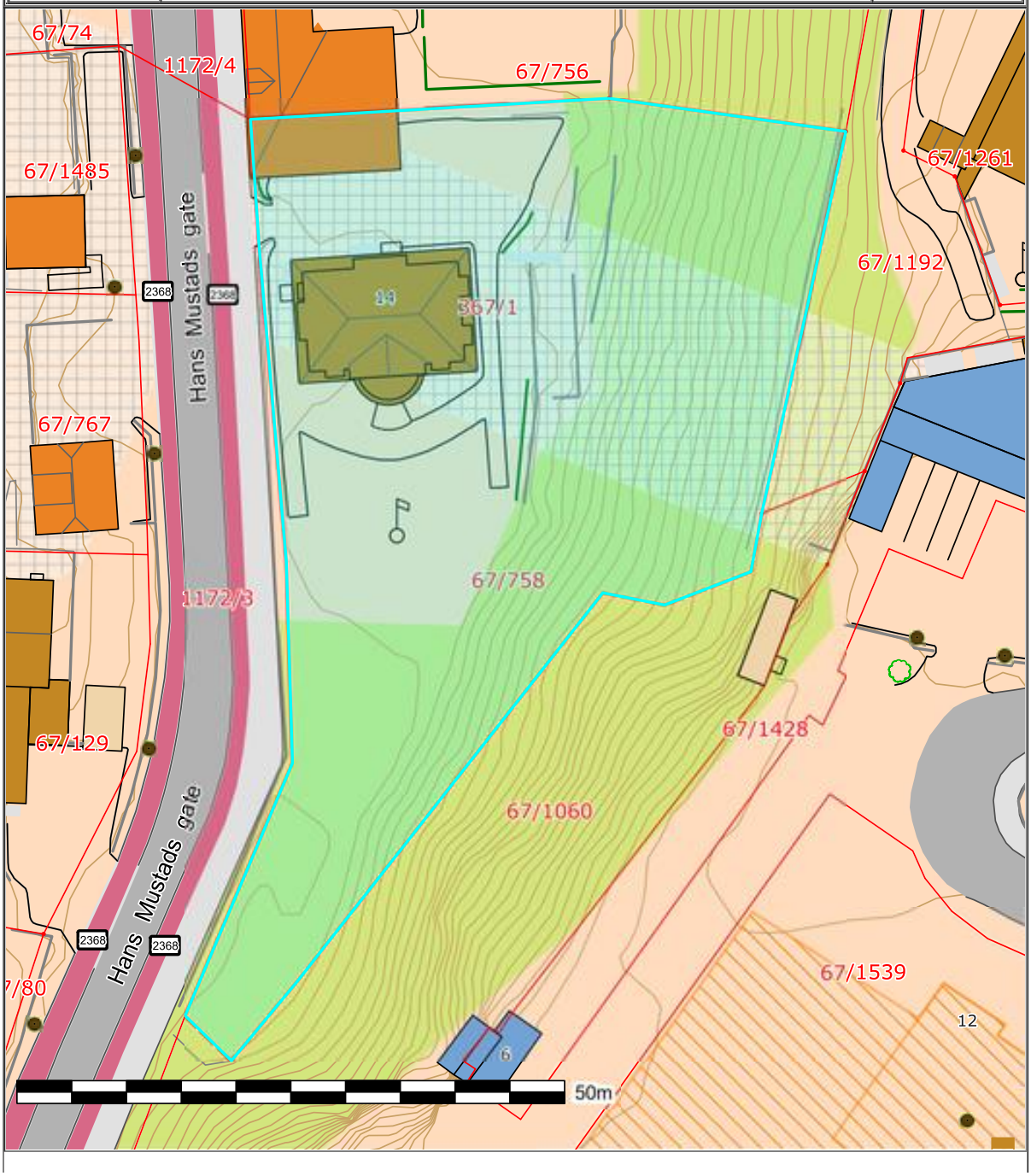
OBC Oppland Bygg Consult as
RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK OG BYGGELEDELSE - HEIM

Fase F Forprosjekt	Fase G Anbud/tilbud	Fase H For utførelse	Fase I Som bygget

Fag B Tegning nr. 02

SITUASJONSKART

	Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 758	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Hans Mustads gate 14, 2821 GJØVIK			
	Hj.haver/Fester:	HESTNES BJØRN, Hans Mustads gate 14, 2821 GJØVIK, med flere			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 17/3-2026 Sign:				Målestokk 1:500



Gjøvik kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	**67**	**758**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	155605855	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	68	68

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6740969 Øst: 591638 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		18.01.2008	

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	68	68

Referanse

K-Kulturminne: 05020401018

Sefrakminne 502 401 18

Tilknyttet bygning	155605855
45. Objektnavn	UTHUS, HANS MUSTADSGT. 12-14
23. Etasjetall	1 - Hus i 1 etasje
24. Hovedmål, lengde	2000
24. Hovedmål, bredde	1350
25. Skorsteiner, antall	0
12. Opprinnelig funksjon	241 - Hus for lagring av kjøretøyer, maskiner, redskap og utstyr
12. Opprinnelig funksjon	236 - Hus for forråd av brensel og utstyr
13. Nåværende funksjon	241 - Hus for lagring av kjøretøyer, maskiner, redskap og utstyr

13. Nåværende funksjon	236 - Hus for forråd av brensel og utstyr
14. Opprinnelig sosialt miljø	24 - Næringsdrivende i handel og tjenesteyrker
15. Forhold til andre hus	AF - Del av anlegg (gruppe), frittstående
15. Forhold til andre hus, merknad	UTHUS TIL BOLIG
16. Fysisk miljø	11 - Sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning	16 - Grunnmur. Betong
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	24 - Ganghøyde. Rommet overdekket med murt massivhvelv
19. Utnyttelse yttervegg	13 - Reisverk
20. Fasadekledning	34 - Horisontalt trepanel, høvlet, pløyd og med kantprofil
21. Takform	11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer	31 - Villskifer
22. Taktekkingsmaterialer	61 - Stål bølgeplater (bølgeblikk)
28. Tidfesting/byggeår	191 - 1900-1924
Felt registrert dato	17.06.1981
Felt registrert dato, merknad	GJØVIK 17-6-1981 PER OLAV HASSELKNIPPE
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 6 Bildenr fra: 0 Bildenr til: 4
41. Byggherre, merknad	SVERRE SKATTUM
43. Andre opplysninger, merknad	FOTOGRAFIENE VISER OGSÅ UTHUS, HANS MUSTADSGT. 14.

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	155605863	0	Tatt i bruk	Bolig	333	0	0	333

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6740954 Øst: 591644 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		18.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	333	0	Kjøkken	0	0	Hans Mustads gate 14	67	758	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	132	0	132

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	91	0	91

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	110	0	110

Referanse
K-Kulturminne: 05020401019

Sefrakminne 502 401 19	
Tilknyttet bygning	155605863
45. Objektnavn	BOLIG, HANS MUSTADSGT. 14, 'BELVEDERE'.
23. Etasjetall	2 - Hus i 2 etasjer
24. Hovedmål, lengde	1700
24. Hovedmål, bredde	1000
25. Skorsteiner, antall	2
12. Opprinnelig funksjon	211 - Enfamiliebolig
13. Nåværende funksjon	211 - Enfamiliebolig
14. Opprinnelig sosialt miljø	27 - Håndverker, småindustridrivende
15. Forhold til andre hus	AF - Del av anlegg (gruppe), frittstående
15. Forhold til andre hus, merknad	BOLIG MED UTHUS
16. Fysisk miljø	11 - Sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning	13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.
19. Utnyttelse yttervegg	22 - Mur av teglstein
20. Fasadekledning	51 - Alle typer sement-/kalkpuss
21. Takform	25 - Mansardtak
21. Takform, merknad	HELVALM MED SVAI
22. Taktekkingsmaterialer	32 - Hoggen skifer
28. Tidfesting/byggeår	191 - 1900-1924
28. Tidfesting/byggeår, merknad	1912
29. Tilbygging/ombygging	192 - 1925-1949
29. Tilbygging/ombygging, merknad	1929 SENTRALFYR
Felt registrert dato	17.06.1981
Felt registrert dato, merknad	GJØVIK 17-6-1981 PER OLAV HASSELKNIPPE
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 7 Bildenr fra: 30 Bildenr til: 35

41. Byggherre, merknad	PEDER GJERSVOLD
42. Byggmester/arkitekt, merknad	MURM. ANDREAS JOHANSEN
43. Andre opplysninger, merknad	DISP. ODD KLEPPE (BOLIG) 1918-1923, LEONARD PEDERSEN (1923- 1928) SOM DREV SELSKAPSLOKALE 1928-1947. OTILIE HAUG HOFF 1971.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.

Gjøvik kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3407 - Gjøvik kommune	**67**	**758**	**0**	**0**	Grunneiendom	HANS MUSTADS GATE 14 OG 16	Ja	2763,1	2141	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
02.05.1911	Nei	Nei	Nei			Nord: 6740937.09 Øst: 591643.18 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	14.10.2021	24.03.2023	23/2866	Mottaker	1172/3	76.8
				Avgiver	67/758	-76.8
					67/756	0
Annen forretningstype	14.10.2021	24.03.2023	23/2866		67/758	0
					67/1060	0
Sammenslåing	28.01.2020	28.01.2020	20/244	Avgiver	67/760	-36.1
				Avgiver	67/759	-288.2
				Avgiver	67/761	-157
				Mottaker	67/758	1197.6
				Avgiver	67/762	-716.3
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			67/758	0
Kartforretning med grensejustering	17.10.2008	26.11.2008	08/3543		67/1192	0
					1172/4	0
				Avgiver	67/651	-61.2
					1172/3	0
					67/1021	0
					67/762	0
					67/759	0
					67/758	0

			67/1020	0
		Mottaker	67/756	214.4
Sammenslåing	05.07.2005	Avgiver	67/760	-35.2
		Mottaker	67/758	35.2
Sammenslåing	05.07.2005	Avgiver	67/761	-169
		Mottaker	67/758	169
Sammenslåing	05.07.2005	Avgiver	67/759	-277.2
		Mottaker	67/758	277.2
Sammenslåing	05.07.2005	Avgiver	67/762	-909.6
		Mottaker	67/758	909.6
Nymatrikulering	02.05.1911	Mottaker	67/758	2141

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
155605855	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	68	68
155605863	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	333	0	333

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hans Mustads gate	14			Nord: 6740954 Øst: 591644 System: EPSG:25832		Postnummerområde 2821-GJØVIK Stemmekrets 1-Sentrum/Vindingstad Grunnkrets 401-Sentrum 1 SKOLEKRETS 1-GJØVIK Tettsted 1511-Gjøvik Kirkesokn 1-Gjøvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
2763,1	Nord: 6740937,09013908 Øst: 591643,17999448 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

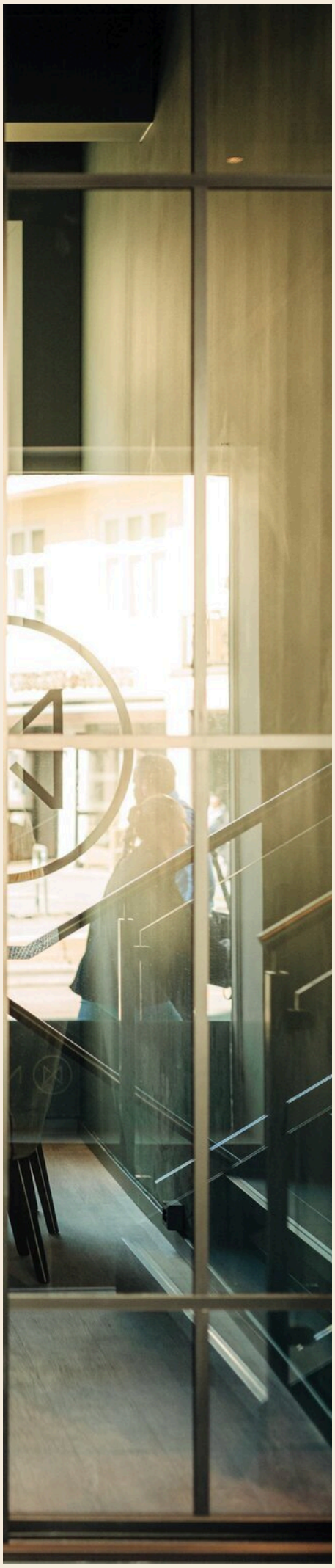
KOMMENTARFELT:

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Gjøvik og Toten er områder med tydelig lokal karakter. Vi kjenner hva som beveger markedet her, hvilke kvaliteter kjøperne vektlegger og hva som skiller en gjennomsnittlig salgsprosess fra en god en. Megleren din tar oppdraget på alvor og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

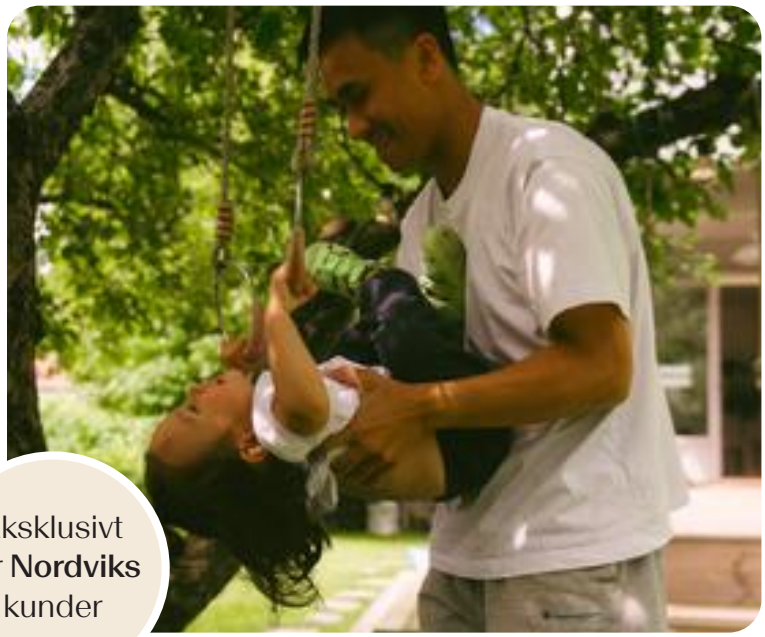


Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
950 89 800

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 71-0034/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans Mustads gate 14 2821 GJØVIK
Matrikkel: Gnr 67, bnr 758 / Gnr 67, bnr 759 (ideell andel 1/1) / Gnr 67, bnr 760 (ideell andel 1/1) / Gnr 67, bnr 761 (ideell andel 1/1) / G

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Vegard Dotseth

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Gjøvik
v.dotseth@nordvikbolig.no
918 00 244



Henning Huse

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Gjøvik
h.huse@nordvikbolig.no
455 19 750

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: