

Mjølkevegen 85



Velkommen til

Mjølkevegen 85



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

GJØVIK

Boligbygg m/ 3 boenheter | 7 sov | 3 bad | Romslig tomt | Attraktivt utleieobjekt!

Prisantydning	3 700 000,-
Omkostninger	93 850,-
Totalpris	3 793 850,-
BRA-i	445 kvm
Totalt BRA	445 kvm
Soverom	7
Etasje	4
Boligtype	Flermannsbolig

Byggeår	1860

Megler	Hans Idar Markestad
Telefon	907 79 652
E-post	h.i.markestad@nordvikbolig.no
Megler 2	Hevin Güven
Telefon	971 93 590
E-post	h.guven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik eiendomsmegling v/ Hans Idar Markestad presenterer Mjølkevegen 85!

Velkommen til en sjelden og spennende eiendom med historie og særpreg, tidligere grendeskole, i dag et romslig boligbygg bestående av tre boenheter. Boligen strekker seg over tre plan og har en innholdsrik planløsning, samt rikelig med oppbevaringsplass i både kjeller og loftsetasje. Her får du en lys og innholdsrik bolig med flott utsyn over nærområdet og glimt av Mjøsa. Eiendommen ligger rett ved Grande skole, i et etablert og familievennlig boligområde på Bybrua.

Dette er et ideelt hjem for familien, flere generasjoner eller deg som ønsker en bolig med utleiemuligheter. Beliggenheten byr på det beste fra to verdener: landlig ro kombinert med kort vei til byliv og fasiliteter i Gjøvik.

Arealer og innhold

BRA-i:	445 kvm
Totalt BRA:	445 kvm

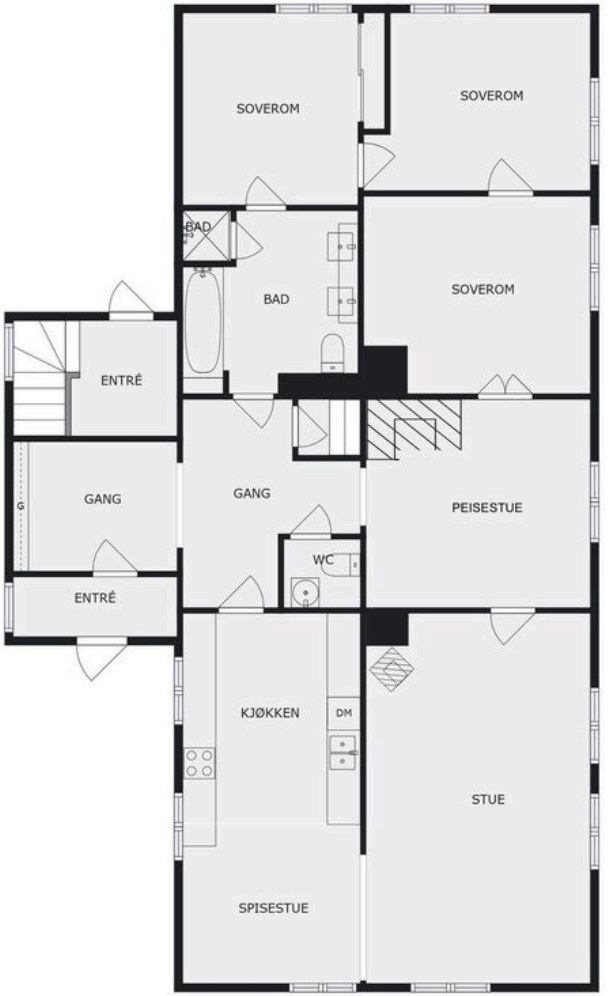
Beskrivelse

Boligbygg med flere boenheter:
Kjeller:
BRA-i: 109 kvm. Kjellerstue, 3 boder, bad/vaskerom og gang.
Total BRA: 109 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 149 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom og peisestue.
Total BRA: 149 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 149 kvm. Felles entré/trapperom. Leilighet øst: bad, kjøkken, toalettrom, 2 soverom. Leilighet vest, entré, toalettrom, gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad
Total BRA: 149 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 38 kvm. 5 boder
Total BRA: 38 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning - 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning - 2.etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning - U. etasje
















PALESTINA

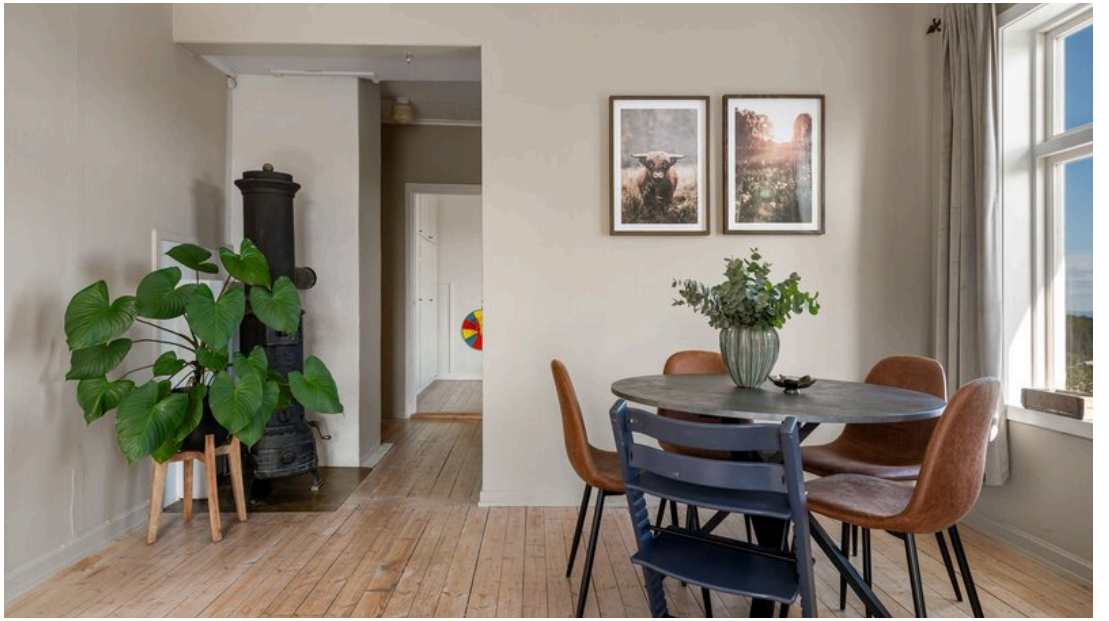





























ABC

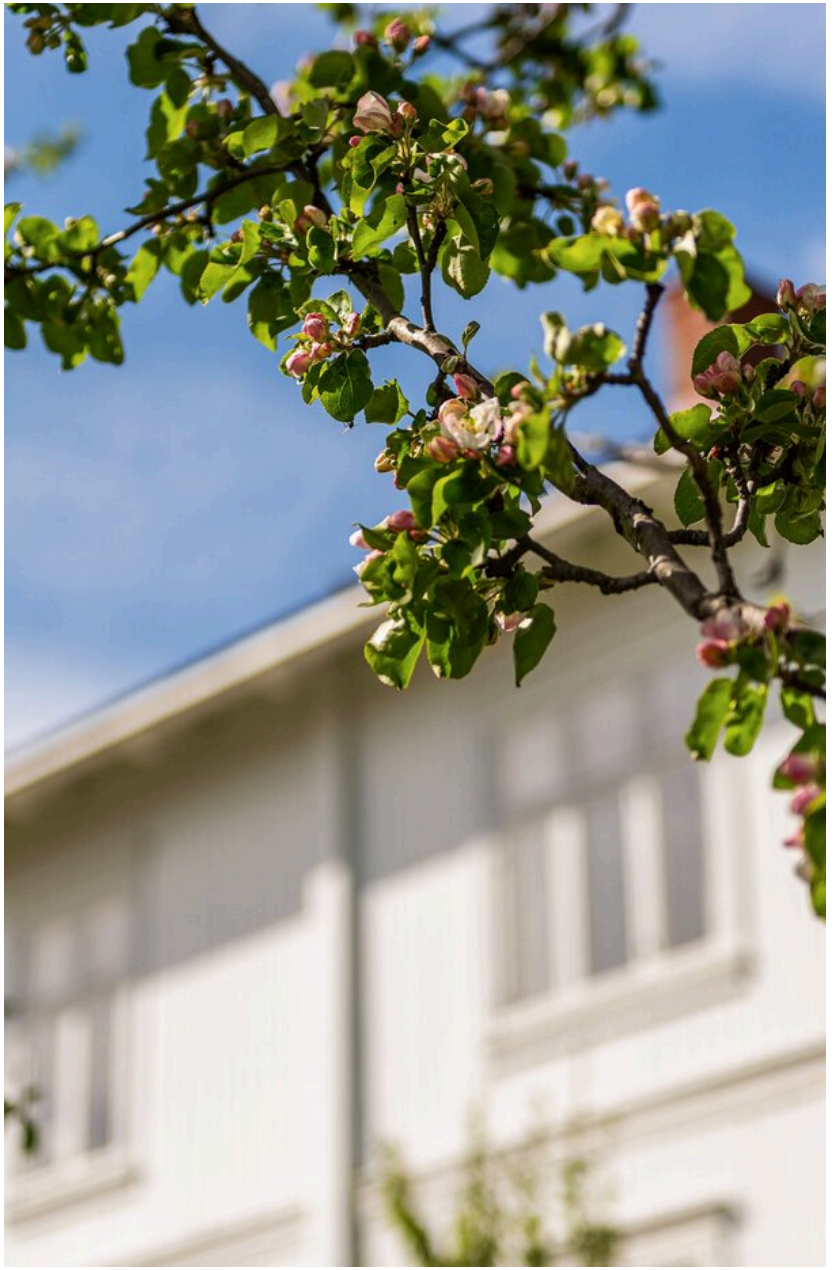
















Informasjon

Mjølkevegen 85

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0077/25

Boligtype
Flermannsbolig

Adresse og betegnelse
Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14, bnr 154 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Selgere
Jon Stokke
Anne Marie Stokke

Kjøpesum og omkostninger
3 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
92 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 793 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 813 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1860

Etasje
4

Antall soverom
7

Arealer
BRA-i: 445 kvm
Totalt BRA: 445 kvm

Beskrivelse:
Boligbygg med flere boenheter:
Kjeller:
BRA-i: 109 kvm. Kjellerstue, 3 boder, bad/vaskerom og gang.
Total BRA: 109 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 149 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom og peisestue.

Total BRA: 149 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 149 kvm. Felles entré/trapperom. Leilighet øst: bad, kjøkken, toalettrom, 2 soverom. Leilighet vest, entré, toalettrom, gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad
Total BRA: 149 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 38 kvm. 5 boder
Total BRA: 38 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 185 cm og skråhimling.
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 268 cm.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 250 cm.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 186-217 cm.

Ikke målbare arealer:
Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.
Det gjøres oppmerksom på at en liten del av kjeller har lav takhøyde- hele arealet i kjelleren er allikevel medtatt som målbare arealer i denne rapporten da dette utgjør et begrenset området.

Innhold

Boligen inneholder 3 leiligheter og fellesarealer.

Leilighet mot øst i 2. etasje er på ca. 53 m2
Leilighet mot vest i 2. etasje er på ca. 72 m2
Leilighet i 1. etasje er på 142 m2.

Standard

Boligen er opprinnelig benyttet som skole og er oppført i 1860 med en tilbygd del og 2. etasje som er oppført i 1880- 1890. Etter at skolen ble flyttet i 1960-årene ble bygningen benyttet som barnehage i 1. etasje og leiligheter i 2. etasje. Hovedetasjen ble på begynnelsen av 2000-tallet innredet til en stor leilighet. Bygningen har normal standard og god planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

1. etasje:
- Kjøkken: Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Glass og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.
- Bad: Våtrommet er oppgradert i 2005. Fliser på gulvet. Malte glatte flater på vegger. Panel i himling. To servanter. Dusjnisje. Badekar med dusj. Vegghengt wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.
- Toalettrom: Toalettrom med heltregulv, panelplater på vegger, og panel i himling. Servant. Vegghengt toalett. Naturlig avtrekk. Tilluft ved dør.

2. etasje (Øst):
- Kjøkken: Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate. Benkebeslag med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

- Bad: Våtrommet er oppgradert i 2005. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Servant. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Naturlig avtrekk.
- Toalettrom: Toalettrom med laminatgulv, malt strie på vegger, og plater i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Tilluft ved dør. Panelovn.

2. etasje (Vest):
- Kjøkken: Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate. Benkebeslag med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.
- Bad: Våtrommet er oppgradert i 2005. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft under dør.
- Toalettrom: Toalettrom med gulvbelegg, malt strie på vegger, og plater i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Tilluft ved dør. Panelovn.

Vaskerom:
Vaskerom i kjeller: Våtrommet er oppgradert i 2005. Malt mur/betong på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Naturlig avtrekk.

Tekniske installasjoner:
Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Luft-luft varmepumpe fra 2021 er plassert i stue i 1. etasje. Varmtvannsbereder på 116 liter fra 1998 er plassert i bod i kjeller. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005 er plassert i bod i kjeller. Liten varmtvannsbereder med ukjent alder og størrelse er plassert på toalettrom mot øst i 2. etasje. Varmtvannsbereder med ukjent alder og størrelse er plassert i kjøkkenbenk mot vest i 2. etasje.

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:
- Nedløpsrør og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er avvik: Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
- Veggkonstruksjon: Laftede vegger som er innkledd kan ha eldre råteskader i større eller mindre grad, veggen er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning. Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endeved.
- Takkonstruksjon/loft: Tilgjengelige deler av konstruksjonen er inspisert fra loftet og lyst med lommelykt. Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølaster. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref.

Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.
- Vinduer: Vinduer fra byggeår bærer preg av elde og slitasje. Værslitte karmer utvendig. Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Enkelte vinduer har kondensmerker. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Sprekk/knust glass i tre vinduer.

Innvendig:
- Overflater: Forventet funksjonstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer. Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater. Overflate har skader.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Rom under terreng: Innvendig oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens pga. at det ofte er skjulte feil og skader inne i konstruksjonene. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er avvik: Trappen er bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Bad 2. etg (Øst):
- Overflater gulv: Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Sluk, membran, tettesjikt: 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.
- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bad 2.etg (Vest):
- Overflater gulv: Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. 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. Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt.

Bad 1. etg:
- Overflater vegger og himling: Skjolder på vegger i dusnisje.
- Overflater gulv: Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Sliuk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. 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. Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i

kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder. Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt. • Sluk under badekar har redusert mulighet for inspeksjon/rengjøring.
- Sanitærutstyr og innredning: Lekkasjevann fra innebygget sisterne synliggjøres ikke.

Vaskerom:
- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken:
2. etg (Vest):
- Avtrekk: Lav høyde på avtrekksvifte.
- Overflater og innredning: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkenbenken.

Toalettrom:
2. etg (Vest) og (Øst):
- Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Vannrør er ikke lagt vannskadesikkert.
- Avløpsrør: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for deler av avløpsrør er oppnådd.
- Ventilasjon: Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort. Veggventil er anbefalt på soverom. Lufting fra avløp via Durgoventil. Lufting fra avløpsrør bør føres over tak. En Durgoventil, også kjent som en vakuumventil, kan være en akseptert løsning i visse situasjoner, men det avhenger av lokale byggeforskrifter og spesifikke behov. Ventilen brukes ofte som et alternativ til tradisjonell lufting over tak, og den slipper inn luft når det er behov, for eksempel når man skyller ned i toalettet. Dette kan være praktisk i tilfeller der det er vanskelig å føre lufterøret over tak.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg.

Tomteforhold:
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Vaskerom:
- Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Parkering

Biloppstillingsplasser på to områder: I ene enden av huset (2 biler) + langs oppkjøringen til eiendommen (3 biler).

Modernisering og påkostninger

Følgende oppgraderinger er gjort i tidligere eiers, og nåværende eiers eie:
2003 - Ny taktekking, takrenner, nedløp og beslag. Utført av firma.
2005 - Ny kjøkkeninnredning i 1. etasje. Utført av firma.
2005 - Oppgradert badene. Utført av firma.
2005 - Oppgradert de fleste innvendige vann- og avløpsrør. Utført av firma.
2005 - Oppgradert utvendige vann- og avløpsrør. Utført av firma.
2005 - Oppgradert store deler av det elektriske anlegget. Utført av firma.
2008 (ca.) - Gravd dreneringsgrøft på nordsiden av huset, ca 4 meter fra veggen.
2013 - Malt utvendig kledning. Utført av firma.
2012/13- Renovert vaskekjeller, støpt betong og lagt vinylbelegg.
2022 - Installert varmepumpe i 1. etasje. Utført av firma.
2025 - Reperasjoner på nedspylingsmekansime på wc i bad i 1 etg. Utført av firma.
2025 - Byttet 2 termostater og en sikring av Minel.

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, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom i kjeller ble renovert i ca. 2012 - 2013: Faglært rørlegger utførte rørleggerarbeidet (husker ikke navn). Det ble støpt betong og lagt vinylbelegg (egeninnsats ledet av faglært person). Reperasjoner på nedspylingsmekansime på wc i bad i 1 etg. er utført av rørlegger Simestad, Gjøvik, 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble ledet av faglært, Morten Taje. Se pkt. 1.

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?
- Ja, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Monsterbedriften har malt huset, ca. 2017. Tak: renovert og takstein skiftet, pipe rettet opp (ukjent firma, under tidligere eier)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Graventreprenør Myrstuen, Gjøvik og egeninnsats, ca. 2008. Gravd dreneringsgrøft på nordsiden av huset, ca 4 meter fra veggen.

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: Dette var i tidligere eiertid og vi vet ikke hvilket firma som utførte arbeidet. En stor andel elektriske ledninger ble skiftet. I 2025 er er byttet 2 termostater og en sikring av Minel.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det lag inn nytt kommunalt vann ca.

2005 utført av rørlegger. Det ble lagt nye avløpsrør fra teknisk rom i hus ut til drenskum, usikkert årstall, i perioden 2012 - 2015.

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.?
- Ja
- Var tiltaket søknadspliktig? - Nei
- Eventuell kommentar: Eiendommen var opprinnelig en skole som er omgjort til boligformål før forrige eier kjøpte den. Det ble bygd et lite tak over inngangsdørene ca. 2016.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
- Beskriv: Kommunalt vann via Grande skole, Gjøvik vannverk. Spredegrøft i uteområdet, tanker som tømmes regelmessig. Går først via tanker og derfra til spredegrøft i uteområdet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
- Arbeid som er utført: Vanlig vedlikehold.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
- Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
Radonmålingen ble godkjent, men dokumentene foreligger ikke.

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)
- Ja
- Beskriv: Inntrekk på mur i kjellerstue. Takstmann skriver:"Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk"

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
- Beskriv: Tre kurser med gulvvarme fungerer ikke.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
- Beskriv: Det er et gammelt hus skjeve gulv og setningsskader forekommer, som omtalt i takstrapport.

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.
- Ja
- Beskriv: Det har forekommet besøk av mus som har gått i fella, men ingenting tyder på at de har etablert seg.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja
- Beskriv: Ny varmepumpe feilet og ble reparert på garanti.

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? - Ja
- Beskriv: Alle tre leilighetene har egne enhetsnummer.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja, Oppgi type rapport og årstall: Det er skrevet tilstandsrapport i forbindelse med dette salget mai 2025. Utført av Takstcon AS.

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? Tilstandsrapporten fra Takscon AS fra mai 2025 inneholder arealoppmåling.

26. Vet du om det er påbud/?heftelser/?krav/?manglende tillatelser ved eiendommen?
- Ja, Beskriv: Tomt på nordside har tinglyst rett til adkomst og VA over eiendommen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja, Beskriv: Kommunen jobber med å etablere felles VA for området, informasjon er lagt ved salgsdokumentene. -Se for øvrig takstrapport fra Takstcon AS. -Hele eiendommen har vært utleid siden overtakelsen i 2011. -Jeg, datter av selgerne har fått fullmakt til å selge eiendommen og dette dokumentet er besvart i samarbeid med dem som eiere.

Bygningssakkyndig

Sindre Illøkken Eriksen

Byggemåte

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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen er fundamentert på grunnmur av murte gråsteiner. Gulv støpt på grunn. Yttervegg i tømmer og i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekking med betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Etasjeskiller med trebjelkelag. Vinduer av tre i varierende utførelse. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Kjøleskap følger ikke (står ikke i leiligheten). Hvitevarer som følger: komfyr, oppvaskmaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og

tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Leilighetene er per i dag fullt utleid. Begge leieforhold ønsker fortsettelse hvis ny eier ønsker det. Hvis ikke må de sies opp med tre måneders oppsigelsestid fra utløpet av inneværende kalendermåned.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
NB! Sjekk notat vedr varmekabler i gulv..

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19.000 kWh (Beregnet ut fra tall siste 6 år). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 466,-pr. 2024

Kommunale avgifter (2024):
Vann: 15.900,-
Renovasjon: 3.656,-
Feiegebyr: 520,-
Slamtømming: 3.390,-

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Utgifter til snøbrøyting. Tidligere nabo brøyter og strør veien opp til eiendommen. Felles med musikkstudioet. Han brøyter snø i området.

- Årlig bygningsforsikring kr 25.000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Eidsiva bredbånd kr 1.389,- pr mnd for de 3 leilighetene.

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

Eiendomsskatt

Kr 9 804,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Gjøvik kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 010 703,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 042 813,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Fremtind forsikring
Polisenr: 7456137

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Eidsiva bredbånd med fiber. For tre leiligheter er prisen for tiden kr. 1389,-/mnd

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 386 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 2386,4 m2 som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved oppsatte visninger.

Radonmåling
Selger har utført radonmåling i 2013, men har ikke dokumentasjon på dette.

Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og solrik beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Bybrua, med utsyn over bygda og et lite glimt av Mjøsa. Her opplever du et sterkt nærmiljø med trygg skolevei, der Grande skole ligger rett ved eiendommen, noe som gjør området ekstra godt egnet for barnefamilier.

Området byr på flotte turmuligheter året rundt – om sommeren for spaserturer og naturopplevelser, og om vinteren med oppkjørte skiløyper til Skistua. Det grønne miljøet og den rolige gatemiljøet gir en ideell base for de som ønsker å nyte naturens fred og ro.

Med kun ca. 10 minutters kjøring til Gjøvik sentrum, har du enkel tilgang til butikker, restauranter og øvrige servicetilbud. Buss fra Grande skole, som ligger ca. 200m unna, gir gode forbindelser til byen. I tillegg finnes barnehagetilbud i området, noe som sikrer en komplett og praktisk hverdag for hele familien.

Bebyggelse
Eiendommen befinner seg i et område regulert til nåværende boligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
"Grande skole" bussholdeplass er ca. 200m fra boligen. Gjøvik stasjon er ca. 7,4 km unna og har hyppige avganger med både buss- og togforbindelser.

Skoler og barnehager
Grande skole (1-7 kl.) ligger rett ovenfor boligen.
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 5,5 km unna.
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 7,3 km unna.

Gjøvik videregående skole ca. 6,9 km unna.
Raufoss videregående skole ca. 16 km unna.

Bybrua Fus barnehage (0-5 år) ca. 1,8 km unna.
Marka barnehage (0-5 år) ca. 4,4 km unna.
Huskestua barnehage (1-5 år) ca. 5,2 km unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:
Det foreligger aksept for etablering av lagerrom av en del av kjellerstuen datert 23.06.2016.

Byggetegninger:
Det foreligger tegninger av kjelleretasjen før ombygning i 2016.
Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger av selve boligen, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er PT tilknyttet offentlig vann med privat avløp.
Gjøvik kommune arbeider med en utredning om fremføring av ny trasse for vann/avløp. Dette er ikke vedtatt på nåværende tidspkt.

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til nåværende boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Gjeldende arealplan med bestemmelser:
3407 KP2020- 2032 - Kommuneplanens arealdel 2020- 2032
Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse
Hensynsone: Landskap
29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023

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:

3407/14/154:
21.11.2002 - Dokumentnr: 9602 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2023 - Dokumentnr: 1407030 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:14 Bnr:180

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2024 - Dokumentnr: 2036353 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:14 Bnr:181
Bestemmelse om vedlikehold

05.05.2025 - Dokumentnr: 490601 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:14 Bnr:181
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

13.05.2025 - Dokumentnr: 528981 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.10.2002 - Dokumentnr: 8342 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:14 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 1024319 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:14 Bnr:154

11.12.2023 - Dokumentnr: 1384842 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:14 Bnr:180
Elektronisk innsendt

02.10.2024 - Dokumentnr: 2036342 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:14 Bnr:181

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Knr:3407 Gnr:14 Bnr:13 i Gjøvik kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Utgifter til snøbrøyting. Tidligere nabo brøyter og strør veien opp til eiendommen. Felles med musikkstudioet. Han brøyter snø i området.

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

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 hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring 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 overtakelsen.

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.

Hytteforsikring 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.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 875,-

Samlet skal selger betale kr. 115 565,- 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. 3 625,-.

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 16. mai 2025

Megler

Hans Idar Markestad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90779652

Megler 2

Hevin Güven, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97193590

Meglerforetaket

Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 267 500

Vedlegg

Mjølkevegen 85

Mjølkevegen 85

Skoler

Grande skole (1-7 kl.) 181 elever, 13 klasser	1 min 0.1 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 352 elever, 28 klasser	8 min 5.5 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 ... 314 elever, 24 klasser	12 min 7.3 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	10 min 6.9 km
Raufoss videregående skole 450 elever	19 min 16 km

Sport

Grande skole	1 min
Varde ballbane	5 min
Basic Gym	11 min
MOVA CC Gjøvik	12 min

Offentlig transport

Grande skole Linje 425, 426	2 min 0.2 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	12 min 7.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

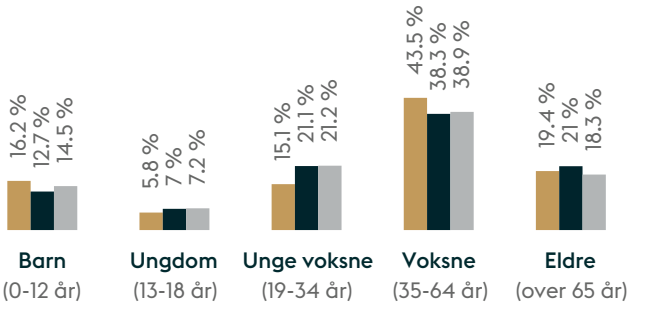
Barnehager

Bybrua Fus barnehage (0-5 år) 55 barn	20 min 1.8 km
Marka barnehage (0-5 år) 46 barn	7 min 4.4 km
Huskestua barnehage (1-5 år) 50 barn	8 min 5.2 km

Dagligvare

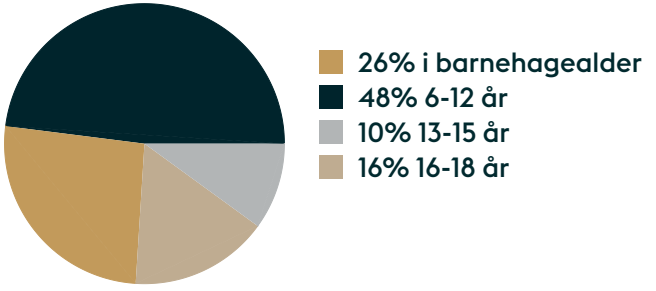
Coop Extra Hunndalen	8 min
Kiwi Hunndalen	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Grande	279	142
Kommune: Gjøvik	30 267	16 073
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Tilstandsrapport

TAKSTCON

Boligbygg med flere boenheter

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 14, bnr. 154

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 445 m² BRA-i: 445 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 15.04.2025 **Oppdragsnr.:** 14333-2136 **Referansenummer:** FE9455

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Sindre Illøkken Eriksen **Vår ref:**

TAKSTCON

Miljøfyrtårn

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

Ansvarlig foretak

Innlandet takstservice AS - 929 589 785

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

NITO

TAKSTCON

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.

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Boligen ligger rett ovenfor Grande skole i Bybrua i Gjøvik kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Bygningen er fundamentert på grunnmur av murte gråsteiner. Gulv støpt på grunn. Yttervegg i tømmer og i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekking med betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Etasjeskiller med trebjelkelag. Vinduer av tre i varierende utførelse. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på til sammen 445 m² over 2½ etasje med kjeller.
Boligen inneholder 3 leiligheter og fellesarealer.
Leilighet mot øst i 2. etasje er på ca. 53 m²
Leilighet mot vest i 2. etasje er på ca. 72 m²
Leilighet i 1. etasje er på 142 m².

STANDARD:
Boligen er opprinnelig benyttet som, skole og er oppført i 1860 med en tilbygd del og 2. etasje som er oppført i 1880-1890. Etter at skolen ble flyttet i 1960-årene ble bygningen benyttet som barnehage i 1. etasje og leiligheter i 2. etasje. Hovedetasjen ble på begynnelsen av 2000-tallet innreedet til en stor leilighet. Bygningen har normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 2386,4 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1860

INNVENDIG Gå til side

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

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

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

Piper i teglstein. Vedovner. Peisovner.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte tredører. Lette/glatte innerdører. Glassfelt i enkelte dører. Skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje mot vest: Våtrommet er oppgradert i 2005. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tillift under dør.

Bad i 2. etasje mot øst: Våtrommet er oppgradert i 2005. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Servant. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Naturlig avtrekk.

Bad i 1. etasje: Våtrommet er oppgradert i 2005. Fliser på gulvet. Malte glatte flater på vegger. Panel i himling. To servanter. Dusjnisje. Badekar med dusj. Vegghengt wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Vaskerom i kjeller: Våtrommet er oppgradert i 2005. Malt mur/betong på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i 2. etasje mot vest: Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate. Benkebeslag med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Kjøkkeninnredning i 2. etasje mot øst: Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate. Benkebeslag med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje: Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Glass og belysning i over benkeplate. Integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 2. etasje mot vest: Toalettrom med gulvbelegg, malt strie på vegger, og plater i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Tilluft ved dør. Panelovn.

Toalettrom i 2. etasje mot øst: Toalettrom med laminatgulv, malt strie på vegger, og plater i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Tilluft ved dør. Panelovn.

Toalettrom i 1. etasje: Toalettrom med heltregulv, panelplater på vegger, og panel i himling. Servant. Vegghengt toalett. Naturlig avtrekk. Tilluft ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Beskrivelse av eiendommen

Luft-luft varmepumpe fra 2021 er plassert i stue i 1. etasje.

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 1998 er plassert i bod i kjeller.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005 er plassert i bod i kjeller.

Veggengt varmtvannsbereder med ukjent alder og størrelse er plassert på bad i 1. etasje.

Liten varmtvannsbereder med ukjent alder og størrelse er plassert på toalettrom mot øst i 2. etasje.

Varmtvannsbereder med ukjent alder og størrelse er plassert i kjøkkenbenk mot vest i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen har privat avløp.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	445 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	445 m²
Totalpris	3 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

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

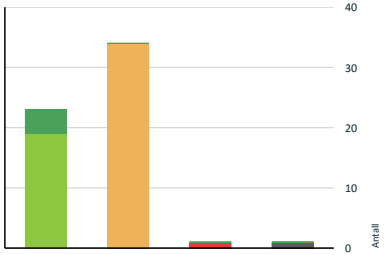
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

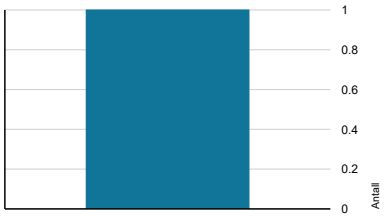
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom øst > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad øst > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad øst > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad øst > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom vest > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken vest > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad vest > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad vest > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1860

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

Anvendelse
Boligbygg med flere boenheter

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Bygningen er 165 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

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

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

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

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

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

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde):
2003	Modernisering	Ny taktekking, takrenner, nedløp og beslag. Utført av firma.
2005	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning i 1. etasje. Utført av firma.
2005	Modernisering	Oppgradert badene. Utført av firma.
2005	Modernisering	Oppgradert de fleste innvendige vann- og avløpsrør. Utført av firma.
2005	Modernisering	Oppgradert utvendige vann- og avløpsrør. Utført av firma.
2005	Modernisering	Oppgradert store deler av det elektriske anlegget. Utført av firma.
2013	Modernisering	Malt utvendig kledning. Utført av firma.
2022	Modernisering	Installert varmepumpe i 1. etasje. Utført av firma.

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.

Selgers opplysning: Det er ukjent om undertak, sløyfer og lekter er skiftet samtidig som taktekkingen.

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

Tilstandsgrad er i all hovedsak gitt utfra opplysning om alder på taktekkingen. Det må gjennomføre ytterligere undersøkelser hvis man ønsker å sjekke tilstand på undertaket.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

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

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:
- Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.
- Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

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

Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.



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



Det mangler snøfangere på hele taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i tømmer og trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Laftede vegger som er innkledd kan ha eldre råteskader i større eller mindre grad, veggen er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.

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

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

• Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endeved.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

• Det er ikke behov for strakstiltak. Åpninger i veggkonstruksjonen kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Det anbefales å følge med på tilstanden og tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.

• Det anbefales å etablere spalte på 6-10 mm for å begrense fuktopptrekk i treverket. Viktig at endeved overflatebehandles.



Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endeved. Lite lufting bak kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kaldt loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er inspisert fra loftet og lyst med lommelykt. Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølaster. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert avvik som tilsier at det er behov for strakstiltak. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

TG 2 Vinduer

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Trevinduer med 1+1 lags glass.
Trevinduer med 1-lags glass.
Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2005 og 2011.

Selgers opplysning: ett vindu i andre etasje mot øst-sørøst er innkledd fra innsiden. Fra utsiden ser det ut som et normalt vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1.

• Vinduer fra byggeår bærer preg av elde og slitasje.

• Værslitte karmer utvendig.

• Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.

• Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

• Enkelte vinduer har kondensmerker.

• Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

• Sprekk/knust glass i tre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre glass 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.

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



Værslitte karmer utvendig. Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.



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



Enkelte vinduer har kondensmerker.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Forventet funksjonstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.

• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

• Overflate har skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Sprekker i enkelte overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Inngangspartiet er fundamentert med ringmur og støpt gulv på grunn.
Støpt gulv på grunn i kjeller.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på stue mot øst over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 18 mm.
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på stue mot vest over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 15 mm.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 8 mm.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 8 mm.

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

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

Vurdering av avvik:

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• 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.



Sprekker/riss i støpt plate ved inngangspartiet.

TG 2 Radon

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

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

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Piper i teglstein. Vedovner. Peisovner.

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

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikker adkomst til 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
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



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



Sprekker i pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmuren er synlig. Hulltaking er derfor ikke aktuelt. Oppforet gulv i deler av kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendig oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens pga. at det ofte er skjulte feil og skader inne i konstruksjonene. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Ny eier må vurdere bruk av kjeller, tiltak må gjøres hvis kjeller skal tas i bruk til noe annet enn en grovkjeller. Det er viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men det kan ikke utelukkes at det er avvik i lukkede konstruksjoner som ikke er inspisert.



Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

Trappen er bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Rekkverk i loftetasjen har lav høyde og store åpninger.



Trapp mangler håndløper på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte tredører. Lette/glatte innerdører. Glassfelt i enkelte dører. Skyvedører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Varmepumpe. Ildsteder.

Selgers opplysning: Varme i gulv i kjellerstue og vaskerom i kjeller- samt badene i 1.- og 2. etasje.

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 ØST

Generell

Våtrommet er oppgradert i 2005. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Servant. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Naturlig avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/tilstand har utlevd mye av sin normale brukstid, men fortsatt fungerer med den bruk det har i dag. Det er ikke konstatert forhold som tilsier umiddelbar rehabilitering av våtrommet, men ut fra alder/ tilstand i kombinasjon med endret bruk kan dette gjøre at det kan oppstå skader som følge av bruk. Det er derfor påregnelig at fullstendig oppbygging av nytt våtrom må utføres i nærmere fremtid. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD ØST

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Himlingsplater.

2. ETASJE > BAD ØST

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• 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.

2. ETASJE > BAD ØST

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

• Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt.

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

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene.

2. ETASJE > BAD ØST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD ØST

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.

2. ETASJE > BAD ØST

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Tilstandsrapport



Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

2. ETASJE > BAD VEST

Generell

Våtrommet er oppgradert i 2005. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tillift under dør.

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD VEST

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Himlingsplater.

2. ETASJE > BAD VEST

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

• Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• 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.

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

2. ETASJE > BAD VEST

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

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

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

• 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.

• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

• Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt.

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

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



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene.

2. ETASJE > BAD VEST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD VEST

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD VEST

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Tilstandsrapport

tilstandsrapporten.



Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert i 2005. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulvet. Malte glatte flater på vegger. Panel i himling. To servanter. Dusjnisje. Badekar med dusj. Vegghengt wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/tilstand har utlevd mye av sin normale brukstid, men fortsatt fungerer med den bruk det har i dag. Det er ikke konstatert forhold som tilsier umiddelbar rehabilitering av våtrommet, men ut fra alder/ tilstand i kombinasjon med endret bruk kan dette gjøre at det kan oppstå skader som følge av bruk. Det er derfor påregnelig at fullstendig oppbygging av nytt våtrom må utføres i nærmere fremtid. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte glatte flater på vegg. Panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Skjolder på vegger i dusnisje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell fuktinntrenging i konstruksjon. Eventuelle tiltak baseres på resultatet av undersøkelsen.



Skjolder på vegger i dusnisje. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell fuktinntrenging i konstruksjon.

1. ETASJE > BAD

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

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

• 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.

• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

• Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt.

• Sluk under badekar har redusert mulighet for inspeksjon/rengjøring.

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

• 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 må gjøres tiltak for å gi bedre tilgang til sluk under badekar. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

To servanter. Dusjnisje. Badekar med dusj. Vegghengt wc.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Lekkasjevann fra innebygget sisterne synliggjøres ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Der det er relevant må hulrommets vegger og gulv ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for rommets vegg og gulv. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig. Lekkasje som ikke synliggjøres kan forårsake fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Våtrommet er oppgradert i 2005. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Malt mur/betong på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Naturlig avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/tilstand har utlevd mye av sin normale brukstid, men fortsatt fungerer med den bruk det har i dag. Det er ikke konstatert forhold som tilsier umiddelbar rehabilitering av våtrommet, men ut fra alder/ tilstand i kombinasjon med endret bruk kan dette gjøre at det kan oppstå skader som følge av bruk. Det er derfor påregnelig at fullstendig oppbygging av nytt våtrom må utføres i nærmere fremtid. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt mur/betong på vegg. Panel i himling.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg. Gulvvarme.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg er våtrommets tettesjikt på gulvet.

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

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder. Det er ikke et fullverdig tettesjikt/membran på vegger.

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

Det må gjøres tiltak på vegger for å få et fullverdig tettesjikt. Vannsøl på vegger må unngås. Fukt på vegger kan medføre skader i konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Utslagsvask. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

TG RJ **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN ØST

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate. Benkebeslag med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.



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

2. ETASJE > KJØKKEN ØST

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

2. ETASJE > KJØKKEN VEST

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate. Benkebeslag med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



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

2. ETASJE > KJØKKEN VEST

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lav høyde på avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avviket, av brannhensyn må underkanten av viften ikke være lavere enn 0,5 - 0,6 m over koketoppen i de fleste monteringsanvisninger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Glass og belysning i over benkeplate. Integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøleskap.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkenbenken.



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

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM ØST

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

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

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



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

2. ETASJE > TOALETTROM VEST

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

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

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



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

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med heltregulv, panelplater på vegger og panel i himling. Servant. Vegghengt toalett. Naturlig avtrekk. Tilluft ved dør.

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

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

Innvendige vannrør av varierende alder.

Selgers opplysning: Det aller meste av vannrør er skiftet i 2005. Vann til nabobygget fra denne boligen- dette er tinglyst. Dette blir fjernet når kommunen etablerer nytt forsyningsnett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Vannrør er ikke lagt vannskadesikkert.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Anbefaler å montere system for lekkasjekontroll der det kan oppstå vannlekkasje.

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

Tilstandsrapport



Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller. Her er også stoppekran for nabobygget.



Vannrør er ikke lagt vannskadesikkert. Anbefaler å montere system for lekkasjekontroll der det kan oppstå vannlekkasje.



Vannrør er ikke lagt vannskadesikkert. Anbefaler å montere system for lekkasjekontroll der det kan oppstå vannlekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Innvendige avløpsrør av varierende alder.

Selgers opplysning: Det aller meste av avløpsrør er skiftet i 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

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

• Lufting fra avløp via Durgoventil. Lufting fra avløpsrør bør føres over tak. En Durgoventil, også kjent som en vakuumventil, kan være en akseptert løsning i visse situasjoner, men det avhenger av lokale byggeforskrifter og spesifikke behov. Ventilen brukes ofte som et alternativ til tradisjonell lufting over tak, og den slipper inn luft når det er behov, for eksempel når man skyller ned i toalettet. Dette kan være praktisk i tilfeller der det er vanskelig å føre lufterøret over tak.

I TEK17 § 15-6. Innvendig avløpsinstallasjon pkt.4 står dette:

``Avløpsinstallasjoner skal ha minst én lufteledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.``

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Veggventiler må etableres for å lukke avviket.

• Det anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende om lufting fra avløp via Durgoventil er en tilfredsstillende løsning for denne boligen.



Lufting fra avløp via Durgoventil. Durgoventil er plassert i trapperom opp til loftetasjen.

TG 1 Varmesentral

Luft-luft varmepumpe fra 2021 er plassert i stue i 1. etasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Viktig å lede vann fra varmepumpe bort fra grunnmuren.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 1998 er plassert i bod i kjeller.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005 er plassert i bod i kjeller.

Veggengt varmtvannsbereder med ukjent alder og størrelse er plassert på bad i 1. etasje.

Liten varmtvannsbereder med ukjent alder og størrelse er plassert på toalettrom mot øst i 2. etasje.

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder med ukjent alder og størrelse er plassert i kjøkkenbenk mot vest i 2. etasje (denne er ikke synlig).

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

Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.
Sikkerhet vurderes opp mot dagens krav.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

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

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.
   Det elektriske anlegget har varierende alder. 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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist 4 stk. samsvarserklæringer. Se oversikt over fremviste dokumenter for hva disse gjelder for. Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegg er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å kontrollere øvrige el-installasjoner.

   På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.

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 etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Det er tre sikringer som slår seg ut i leiligheten i 1. etasje.

   Dette gjelder for:
   Nr. 7: Varmematter 24V V.F. Gang

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Nr. 10: Varmematter 24V soverom 1,2 og 3
Nr. 21: Varmematter 24V stue

Vi har hatt elektriker (Minel) på stedet og byttet to termostater, sikring nr. 21 er endret fra 10A til 13A. Dette hjalp ikke og vi mistenker at det kan være noe med aktuelle transformatorer. Det er varmepumpen som er hovedvarmekilden til leiligheten.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

    Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

    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.



Sikringsskap plassert i loftetasjen.



Sikringsskap plassert i gang i kjeller.



Sikringsskap plassert i entre i 1. etasje.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat
- Brannstige

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

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

   Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning iht. Tek 17 krav. Dette er ikke et avvik i byggeforskriften for denne boligen, men skal kommenteres da dette er avvik i forskriften " Tryggere bolighandel" til ny Avhendingslov.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ut på terreng.

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

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Avslutningslist over terreng må monteres.



Grunnmursplast er stedvis synlig, opplyst at denne ikke er med rundt hele boligen og heller ikke helt ned på grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murte gråsteiner.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

I denne type fundamentering vil det alltid være hulrom/riss som skadedyr kan komme inn igjennom. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Grunnmuren har sprekkdannelser.



Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. 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
• Andre 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 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 2 Septiktank

Septiktank i betong.

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

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

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

445 m²/445 m²

Boligbygg med flere boenheter : 8 Bod, 2 Trapperom, 4 Gang, 3 Toalettrom, 3 Entré, 3 Bad, 3 Kjøkken, 7 Soverom, 3 Stuer, Peisstue, Kjellerstue, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 700 000**

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det er få direkte sammenlignbare objekter å sette verdi ut i fra- det vil derfor være noe mer usikkerhet enn normalt vedrørende vurdering av markedsverdien for dette objektet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sagstugrenda 32 ,2822 BYBRUA 175 m²	2018	3 sov	28-11-2024	7 200 000	**7 200 000**		7 200 000	**41 143**
2	Briskbakken 20 ,2827 HUNNDALEN 189 m²	2008	4 sov	14-02-2025	6 390 000	**6 490 000**		6 490 000	**34 339**
3	Engelstadvegen 10 ,2822 BYBRUA 226 m²	1986	3 sov	06-09-2021	4 500 000	**4 650 000**		4 650 000	**20 575**
4	Barnålstien 1 ,2827 HUNNDALEN 229 m²	1986	4 sov	27-11-2023	3 950 000	**3 900 000**		3 900 000	**17 031**
5	Skistuvegen 48 ,2825 GJØVIK 249 m²	1918	4 sov	10-06-2024	4 250 000	**4 000 000**		4 000 000	**16 064**
6	Hommelstadvegen 41 ,2822 BYBRUA 196 m²	1968	3 sov	05-07-2021	3 000 000	**3 000 000**		3 000 000	**15 306**
7	Hommelstadvegen 1 ,2822 BYBRUA 273 m²	1957	5 sov	16-07-2024	3 250 000	**2 900 000**		2 900 000	**10 623**

Om sammenlignbare salg

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

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert.	Kr.	25 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	40 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.	80 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**145 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		10 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	5 500 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**5 000 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 000 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Kommentar

.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

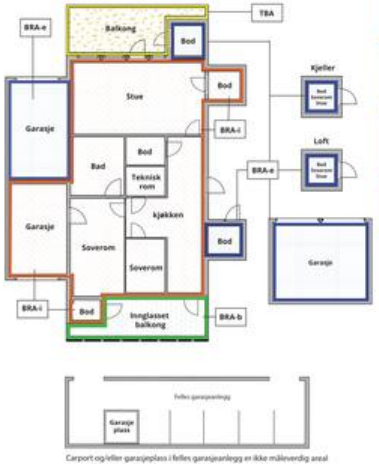
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 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.

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftetasje	38			38		24	62
2. etasje	149			149			149
1. etasje	149			149			149
Kjeller	109			109			109
SUM	**445**					**24**	**469**
SUM BRA	**445**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		
2. etasje	Felles trapperom, Felles gang, Toalettrom øst, Entré, Bad øst, Kjøkken øst, Soverom, Soverom 2, Stue, Entré 2, Toalettrom vest, Gang 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue 2, Kjøkken vest, Bad vest		
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Toalettrom, Peisstue, Trapperom		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Kjellerstue, Vaskerom, Gang		

Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 185 cm og skråhimling.
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 268 cm.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 250 cm.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 186-217 cm.

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

Det gjøres oppmerksom på at en liten del av kjeller har lav takhøyde- hele arealet i kjelleren er allikevel medtatt som målbare arealer i denne rapporten da dette utgjør et begrenset området.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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

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

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	362	83

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt. I areal S-ROM inngår deler av loftet og 3 boder i kjelleren. Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde. Det gjøres oppmerksom på at en liten del av kjeller har lav takhøyde- hele arealet i kjelleren er allikevel medtatt som målbare arealer i denne rapporten da dette utgjør et begrenset området.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Sindre Illøkken Eriksen	Takstingeniør
	Reidar Korssjøen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	14	154		0	2386.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mjølkevegen 85

Hjemmelshaver
Stokke Anne Marie, Stokke Jon

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Allmennheten har gangrett på eksisterende veg beliggende ved denne eiendommens vestre grenselinje gjennom eiendommen. Dette er fremvist via tinglyst dokument.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig avløpsnett, vil kunne få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulering

Kommuneplan:
Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.
Boligbebyggelse - nåværende.
Hensyn landskap.

Tinglyste/andre forhold

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

Energieffektivisering

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

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

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

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

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

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

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2011	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	7456137/13	Fullverdi	10 719 375	25 142

Kommentar

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.04.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	02.04.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse			Ikke gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport	28.12.2011		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	10.04.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.11.2012	Samsvarserklæring gjelder for montering av varmekabel på vaskerom og gang i kjeller.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	20.01.2015	Samsvarserklæring gjelder for montering av lampe på kjøkken.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	03.01.2025	Samsvarserklæring gjelder for feilsøking på kurs til varmepumpe. Byttet en 10A sikring nr. 8 for varmematter i stue.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	15.11.2016	Samsvarserklæring gjelder for opplegg av flere stikkontakter og bryter.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport el-anlegg	05.01.2017	Stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er ingen garanti for at anlegget er feilfritt.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2025	
2	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

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 brannteknisk 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 .

Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK
Gnr 14 - Bnr 154
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Forutsetninger

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

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

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

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

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
15. mai 2025

Oppdragsnummer
71-0077/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Anne Marie Stokke, Jon Stokke

Fullmektige
Elisabeth Stokke Korrsjøen for Jon Stokke, Anne Marie Stokke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. desember 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Anne Marie og Jon Stokke

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: 7456137
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom i kjeller ble renovert i ca. 2012 - 2013: Faglært rørlegger utførte rørleggerarbeidet (husker ikke navn). Det ble støpt betong og lagt vinylbelegg (egeninnsats ledet av faglært person). Reperasjoner på nedspylingsmekansime på wc i bad i 1 etg. er utført av rørlegger Simestad, Gjøvik, 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble ledet av faglært, Morten Taje. Se pkt. 1.

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

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?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Monsterbedriften har malt huset, ca. 2017. Tak: renovert og takstein skiftet, pipe rettet opp (ukjent firma, under tidligere eier)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Graventreprenør Myrstuen, Gjøvik og egeninnsats, ca. 2008. Gravd dreneringsgrøft på nordsiden av huset, ca 4 meter fra veggen.

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: Dette var i tidligere eiertid og vi vet ikke hvilket firma som utførte arbeidet. En stor andel elektriske ledninger ble skiftet. I 2025 er er byttet 2 termostater og en sikring av Minel.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det lag inn nytt kommunalt vann ca. 2005 utført av rørlegger. Det ble lagt nye avløpsrør fra teknisk rom i hus ut til drenskum, usikkert årstall, i perioden 2012 - 2015.

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen var opprinnelig en skole som er omgjort til boligformål før forrige eier kjøpte den. Det ble bygd et lite tak over inngangsdørene ca. 2016.

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

Ja

Beskriv: Kommunalt vann via Grande skole, Gjøvik vannverk. Spredegrøft i uteområdet, tanker som tømmes regelmessig. Går først via tanker og derfra til spredegrøft i uteområdet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Spørsmålet er ikke aktuelt

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vanlig vedlikehold.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmålingen ble godkjent, men dokumentene foreligger ikke.

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

Eventuell kommentar: Ikke siden 2002.

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)

Ja

Beskriv: Inntrekk på mur i kjellerstue. Takstmann skriver:"Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk"

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er noen gamle glass som har sprekker/hull.

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

Ja

Beskriv: Tre kurser med gulvvarme fungerer ikke.

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

Ja

Beskriv: Det er et gammelt hus skjeve gulv og setningsskader forekommer, som omtalt i takstrapport.

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

Nei

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.

Ja

Beskriv: Det har forekommet besøk av mus som har gått i fella, men ingenting tyder på at de har etablert seg.

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

Ja

Beskriv: Ny varmepumpe feilet og ble reparert på garanti.

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?

Ja

Beskriv: Alle tre leilighetene har egne enhetsnummer.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er skrevet tilstandsrapport i forbindelse med dette salget mai 2025. Utført av Takstcon AS.

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? Tilstandsrapporten fra Takscon AS fra mai 2025 inneholder arealoppmåling.

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?

Ja

Beskriv: Tomt på nordside har tinglyst rett til adkomst og VA over eiendommen.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Det er inngen nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

Ja

Beskriv: -Kommunen jobber med å etablere felles VA for området, informasjon er lagt ved salgsdokumentene. -Se for øvrig takstrapport fra Takstcon AS. -Hele eiendommen har vært utleid siden overtakelsen i 2011. -Jeg, datter av selgerne har fått fullmakt til å selge eiendommen og dette dokumentet er besvart i samarbeid med dem som eiere.

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.

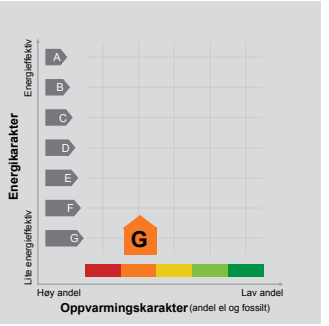
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 71-0077/25

ENERGIATTEST

Adresse	Mjølkevegen 85
Postnummer	2825
Sted	GJØVIK
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	154
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155567953
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-106101
Dato	11.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 29.04.2025

Tilknytning til veg

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	154	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK								

Veg

Adkomst til eiendommen
☐ Offentlig
☒ Privat
☐ Ikke opparbeidet veg
☐ Adkomst til eiendommer er ukjent

Kommentar

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 23.04.2025

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	154	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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	15900,-	
Renovasjon	3656,-	
Feiegebyr	520,-	
Slamtømming	3390,-	
Eiendomsskatt	9804,-	
Eiendomsskattetakst	2451500,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☒	Nei ☐
- Sist avlest dato	13.11.2024	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)	1933	
Kommentar:		

Jon Stokke
Korterudbakken 9
2830 RAUFOSS

Vår referanse:	Saksnummer:	Deres referanse:	Gjøvik:
AGJO/16/2161-2/511	16/2161		23.06.2016

14/154 - MJØLKEVEGEN 83, GJØVIK - AKSEPT FOR ETABLERING AV LAGERROM I KJELLER I BOLIG

Det vises til Deres søknad datert 09.06.2016 om å lage et lagerrom av en del av kjellerstuen i kjeller på bolighuset på eiendommen Mjølkevegen 83.

Vi har ingen innvendinger til at dette gjøres uten ytterligere behandling etter plan- og bygningslovens regler. Denne vurderingen er gjort med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-5 punkt d, se utdrag fra plan- og bygningsloven nedenfor.

§ 20-5. *Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt*

For følgende tiltak som nevnt i § 20-1, er søknad og tillatelse ikke nødvendig dersom disse er i samsvar med plan:

a) mindre frittliggende bygning som oppføres på bebygd eiendom, og som ikke kan brukes til beboelse
b) frittliggende bygning som er større enn bygninger som nevnt i bokstav a, som oppføres på bebygd eiendom, og som verken skal brukes til beboelse eller annet varig opphold, og som ikke underbygges med kjeller
c) mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks-, skogbruks- og reindriftsområder
d) mindre tiltak i eksisterende byggverk
e) mindre tiltak utendørs
f) fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse
g) andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å frita fra søknadsplikten

Med vennlig hilsen

Gunvor Jøranli
byggesaksbehandler

SEKTOR ADMINISTRASJON, FORVALTNING OG TEKNISK DRIFT TJENESTEOMRÅDE TEKNISK DRIFT

Kontoradresse:	Kauffeldtsplass 1	Tlf:	61 18 95 00	Bank:	6177 05 46809
Postadresse:	Postboks 630, 2810 Gjøvik	Saksbeh.:	61 18 97 33	Foretaksnr.:	940 155 223
E-post:	postmottak@gjovik.kommune.no			Hjemmeside:	www.gjovik.kommune.no

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
22.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**14**	Bnr:	**154**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 04.02.2021
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 05.09.2023
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik Brannvesen
Forebyggende avdeling

Stokke Jon

Korterudbakken 9

2835 Raufoss

Adresse:	Mjølkevegen 85	**Dato:**	22.04.2025
Eiendom:	14 / 154 / 0 / 0	**Saksreferanse:**	2021/45553
Antall røykløp:	2	(bes oppgitt ved svar)	
Antall ildsted:	5	**Vår referanse:**	Jan Reidar Prøven
Antall avvik:	0	**Avtale nr:**	834

TILSYNSRAPPORT

Etter avtale ble det ført tilsyn med deres eiendom i henhold til brann-og eksplosjonsvernloven §11, med tilhørende forskrift om brannforebygging § 17.

Det er ikke tilsynets ansvar å avdekke alle feil/mangler. Det er eiers og brukers ansvar å dokumentere at alle forhold knyttet til brannvernet er i orden.

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet		Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Mjølkevegen 83 El Fl	(H - 1 - 1) Andre Småhus M/3 Boliger	04.02.2021	Utført	Hvert 4.år	2

Registrerte anmerkninger:

Kommentar	Gjelder	
Tilsynet er utført i form av samtale i telefon(pga. sykdom/smittefare)	Enhet	Mjølkevegen 83 (H-1-1)

Feiermester/Feiersvenn

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 22.04.2025

Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	154	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK								

Vann

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐

Kommentar

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

Avløp

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☐	Nei ☒

Kommentar

Det er registrert et infiltrasjonsanlegg med slamavskiller for denne eiendommen i kommunens arkiver. Det antas at anlegget er fra ca. 1980. Det betyr at avløpsanlegget har en lavere rensegrad enn dagens rensekrav på nye anlegg. Dette er noe man kan forvente ut i fra anleggets alder. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.
I forbindelse med kommunens vedtatte Hovedplaner for avløp og vannmiljø, vil alle eiendommer med eldre private avløpsanlegg (eldre enn 30 år) få pålegg om å utbedre anlegget til å

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 22.04.2025

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

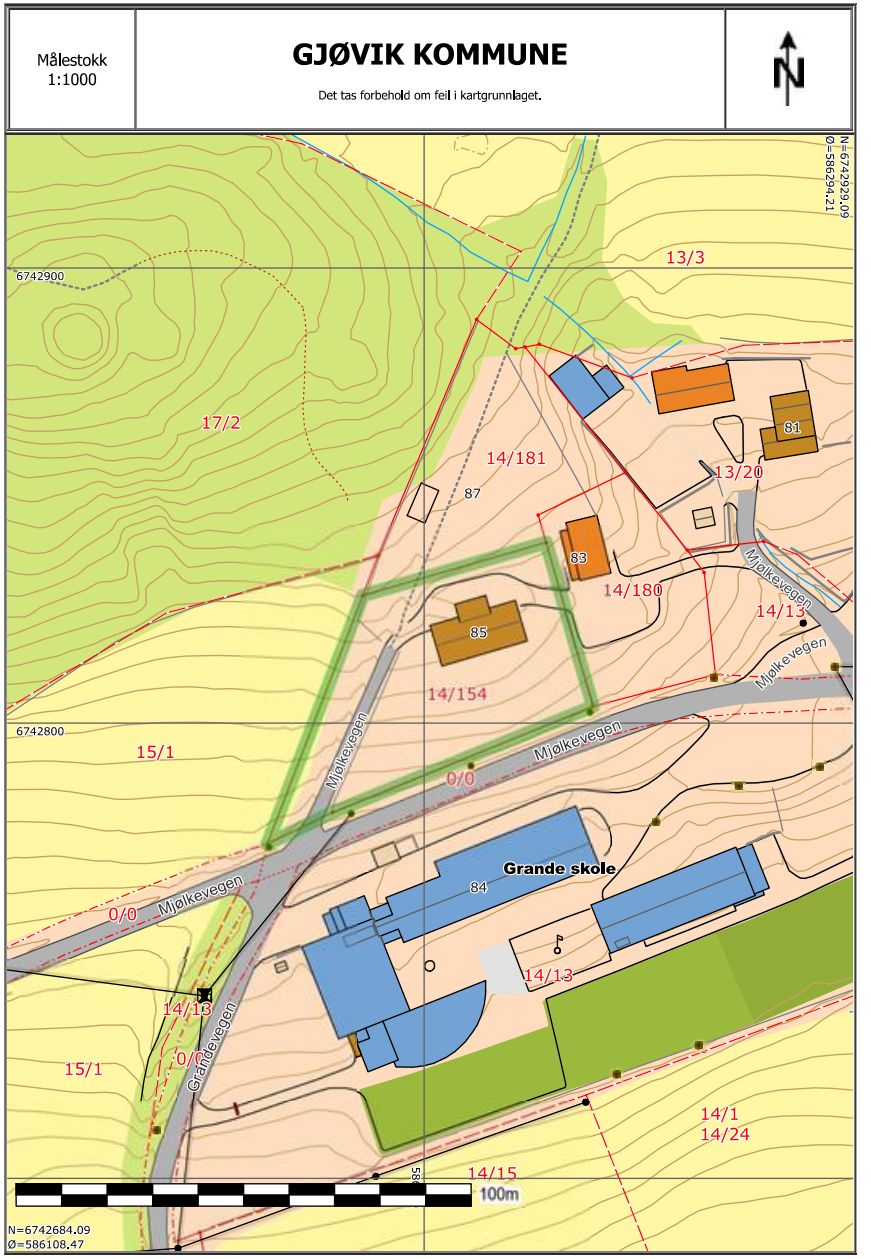
Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	154	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK								

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger.	**Navn:**	**Formål:**	**Vedtaksdato:**	**Vedlegg sendt**
Kommuneplanens arealdel (KP)	3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032	Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse Hensynsone: Landskap	29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023	☒
Kommunedelplan (KDP)				☐
Reguleringsplan (RP)				☐
Bebyggelsesplan (BP)				☐
Uregulert				☐
Bestemmelser				☒

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:



SITUASJONSKART

GJØVIK KOMMUNE

Eiendom: Gnr: 15 Bnr: 54 Fnr: 0 Snr: 0

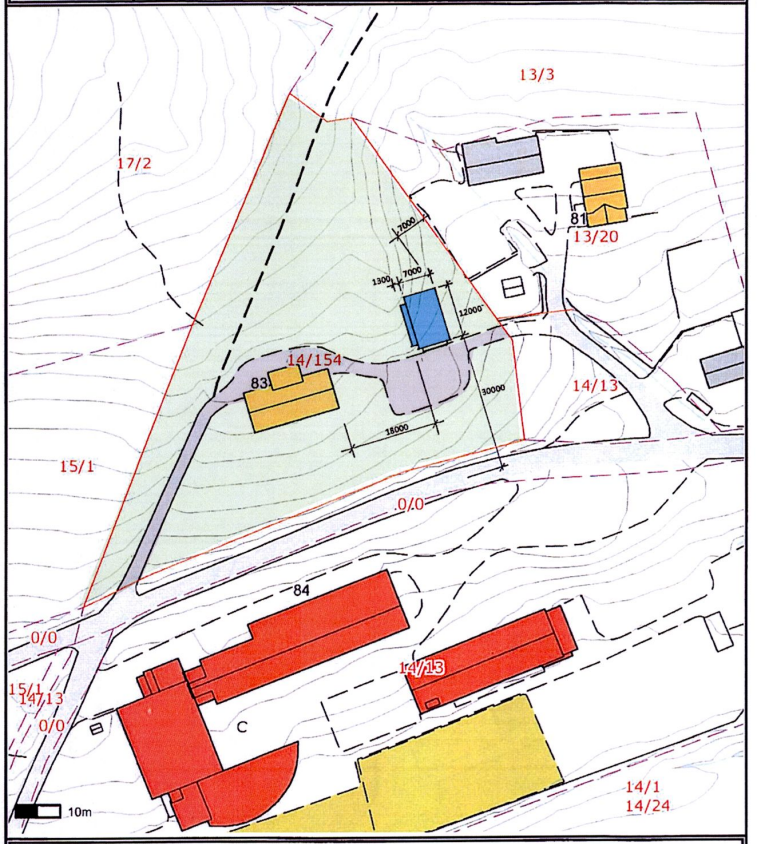
Adresse:

Hj.haver/Fester:

H 0 A 1 V / 28566499 Geomatikk

Dato: 4/6-2009 Sign:

Målestokk 1:1000



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

SITUASJONSKART

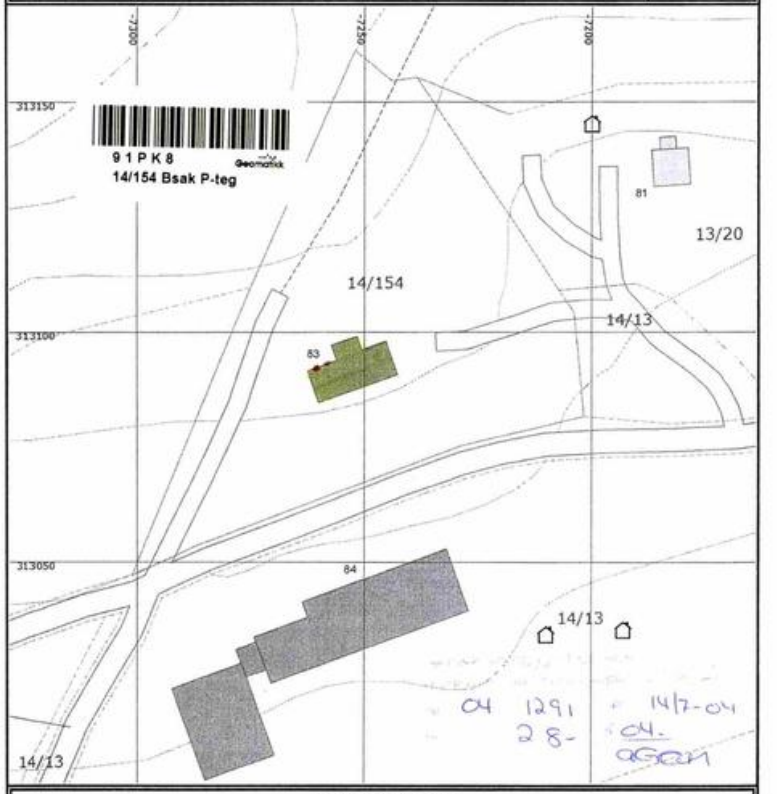
GJØVIK KOMMUNE

Eiendom: Gnr: 14 Bnr: 154 Fnr: 0 Snr: 0

Hjemmelshaver: Navn: STOKKE DAG med flere.
Adresse: MJØLKEVEGEN 83

Dato: 15/6-2004 Sign:

Målestokk 1:1000



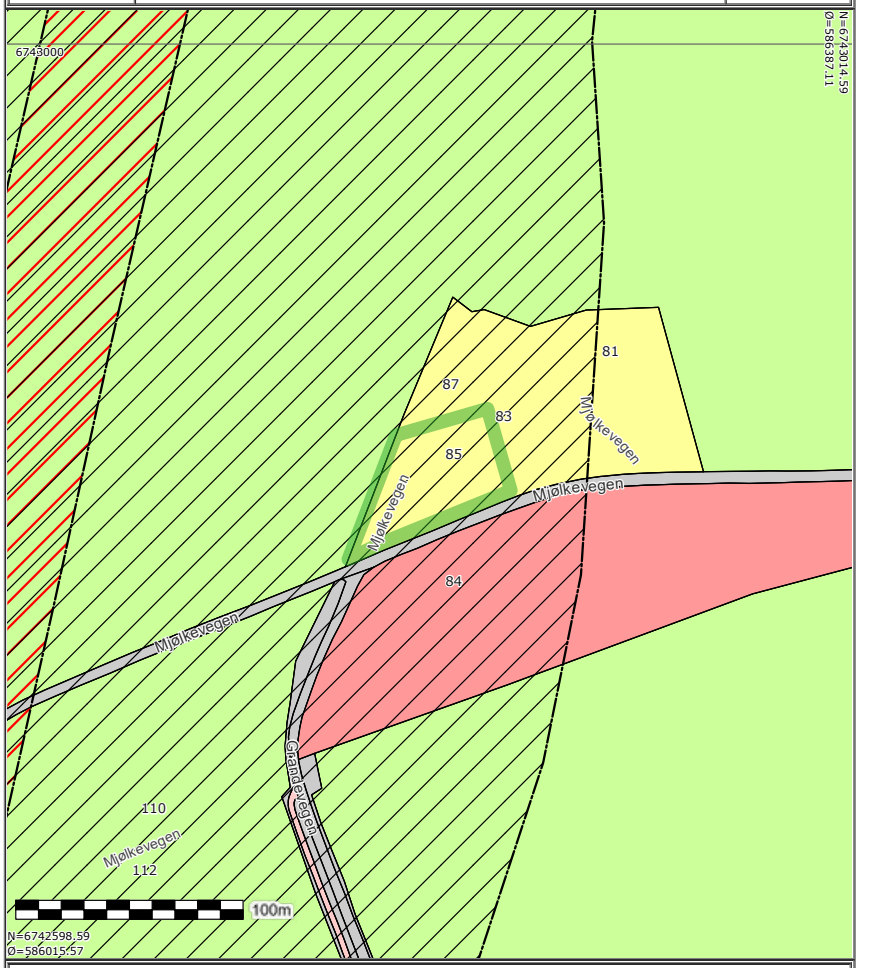
Tegnforklaring

- Vannledning
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Avløp, felles
- Eiendomsgrense
- Usikre eiendomsgrenser

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

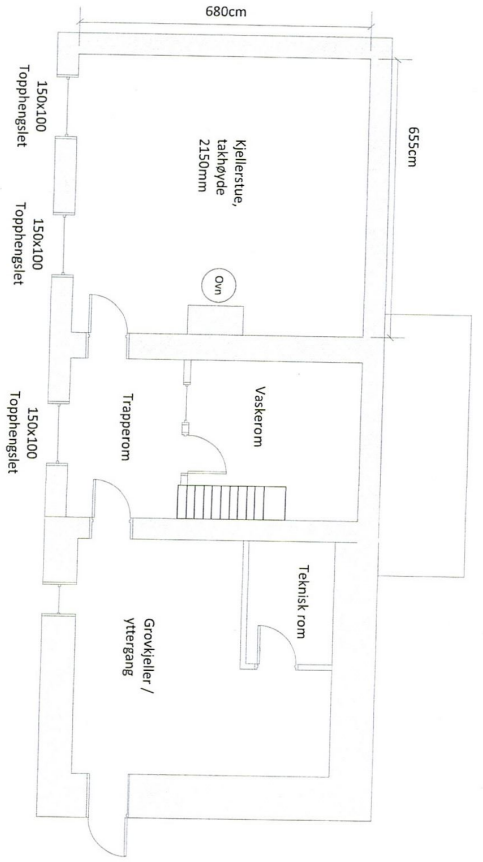
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 154	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Mjølkevegen 85, 2825 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:				
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 22/4-2025 Sign:			Målestokk 1:2000



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







Kjelleretasje, Gamle Grande Skole, Gjøvik
Gnr.: 14 Bnr.:154
Planløsning før ombygning 2016
Målestokk 1:100

Gjøvik kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	**14**	**154**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Andre småhus m/3 boliger el fl	155567953	0	Tatt i bruk	Bolig	391	0	0	391

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6742820 Øst: 586212 System: EPSG:25832	Nei	3			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	14.07.2004	17.08.2004	
IG-Igangsettingstillatelse	14.07.2004	17.08.2004	
TB-Tatt i bruk	17.08.2004	17.08.2004	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	139	4	Kjøkken	1	1	Mjølkevegen 85	14	154	0	0
H0201	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	Mjølkevegen 85	14	154	0	0
H0202	Bolig	85	3	Kjøkken	1	1	Mjølkevegen 85	14	154	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	139	0	139
2	Hovedetasje	0	0	2	130	0	130
3	Hovedetasje	0	0	0	62	0	62

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	60	0	60

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 04/1291

Referanse
J-Journalnummer: 04/01701

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Ombygging	155567953	1	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

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

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
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		14	154	0	0

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/gjovik

950 89 800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 71-0077/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Mjølkevegen 85 2825 GJØVIK

Betegnelse: Gnr 14, bnr 154 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no