

Kiellands gate 27



Velkommen til

Kiellands gate 27



Salgsoppgaven produsert 20. august 2025

NORDBYEN

Påkostet og oppgradert hel tomannsbolig. Fine terrasser og uteplasser med nydelig utsikt. Carport m/utebod.

Prisantydning	5 650 000,-
Omkostninger	142 600,-
Totalpris	5 792 600,-
BRA-i	287 kvm
Totalt BRA	313 kvm
Soverom	5
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1950

Ansvarlig megler	Henning Huse
Telefon	455 19 750
E-post	h.huse@nordvikbolig.no


27





Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Kiellands gate 27 - Oppgradert og påkostet hel tomannsbolig med attraktiv beliggenhet i Nordbyen. Boligen har to boenheter, 1.etasje med 2 soverom, 2.etasje med loft har 3 soverom. God tilgang til lagringsmuligheter i kjeller. Parkering på gårdsplass og i carport, utebod/redskapsbod inntillbygget med carport. Passe stor tomt i svakt skrånet terreng med gode sol og utsiktsforhold. Terrassert med flate partier og støttemur i terreng. Kort vei til det meste byen har å tilby, fritidsaktiviteter og skoler/barnehager.

Høydepunkter:

- Oppgradert og påkostet hel tomannsbolig med gode utleiemuligheter.
- Gjennomgående høy standard i 1.etasje.
- Fine solrike uteplasser til hver enhet.
- Vedfyring i begge etasjer, varmepumpe i 1.etg.

Arealer og innhold

BRA-i:	287 kvm
BRA-e:	26 kvm
Totalt BRA:	313 kvm
TBA:	39 kvm

Beskrivelse

Hel tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 78 kvm. 8 bodrom.
Total BRA: 78 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 31 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. 2 soverom, Bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse- og balkongareal

3. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Soverom, bod, gang og bod.
Total BRA: 36 kvm.

Carport
1. etasje:
BRA-e: 26 kvm. Garasje og bod.
Total BRA: 26 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Hovedetasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Loft



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Kjeller






















































27





Informasjon

Kiellands gate 27

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0144/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kiellands gate 27, 2819 GJØVIK
Gnr 67, bnr 550 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Selgere
Elisabeth Larsen
Sondre Sand Nordberg

Kjøpesum og omkostninger
5 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
141 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
142 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
161 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 792 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 811 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1950

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 287 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 313 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:
Hel tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 78 kvm. 8 bodrom.
Total BRA: 78 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 31 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. 2 soverom, Bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse- og balkongareal

3. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Soverom, bod, gang og bod.
Total BRA: 36 kvm.

Carport
1. etasje:
BRA-e: 26 kvm. Garasje og bod.
Total BRA: 26 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.
Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger ikke tegninger av kjeller og loft. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Carport
Kommentar:
Bod på ca. 8 m2 er medtatt som BRA- e.
Carport på ca. 18 m2 er medtatt som BRA- e.

Solforhold

Solen går opp på fremsiden av huset, ned på baksiden. Solforhold hele dagen.

Innhold

1.etasje
Gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.

2.etasje.
Entré, 2 soverom, bad og stue/kjøkken.

Kjeller
8 bodrom.

Loft
Soverom, gang og boder.

Carport med utvendig bod.

Standard

Entré
Lun og harmonisk entré i 1.etasje med romslig skyvedørsgarderobe.

Spilevegg med plassbygget sittebenk. Plass til knaggrekke og skohylle på kortvegg. Flislagt gulv med varme. Godt lyssatt med downlights i himlingen.

Lys entré i 2.etasje, egen inngang fra baksiden. gangen er rosmlig og med plass til oppbevaringsmøbler og noe avhengingsplass til yttertøy.

Stue
Begge boenhetene har stor og romslig stue med spisestuedel og tv-stue. Gode møbleringsmuligheter i begge etasjene til ønskede møbler, det er også ildsted i begge stuer. Stue i 1.etasje har i tillegg varmepumpe. Fra hver spisestue er det utgang til stor terrasse i 1.etasje og romslig balkong i 2.etasjen.

Kjøkken
Kjøkken i 1. etasje har kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med dobbel kjøkkenkum med beslag/avrenning. Laminatplater/kitchenboard og belysning over benkeplate. Kjøkkenet har integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft). Særdeles godt med skap og benkeplass. Det er plass til lite kjøkkenbord med tilhørende stoler om ønskelig.

Lyst og åpent kjøkken i 2. etasje i åpen løsning til stue, kjøkken benk mot stue med barløsning/sitteplasser.
Kjøkkeninnredning har laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med hvit kjøkkenkum. Integrert stekeovn, koketopp. Det er plass til frittstående oppvaskmaskin og nisje til kjøl/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft). Det er også adkomst til kjøkkenet fra gangen.

Bad, wc og vaskerom
Bad i 1. etasje er helfliset og meget innbydende.
Det er malte glatte flater i himling med downlights og langsgående leddstripe. Innredning med underskap/skuffer samt hyller. Heltrukket laminert benkeplate med to oppstående sorte servanter. Stort rundt speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med innfellbare dusjvegger for plassbesparelse, dusj montert på vegg med regnfallsdusj og vanlig dusjhode. Det er vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv, mekanisk avtrekk og tilluft via ventil i vindu.

Bad i 2. etasje har fliser på gulvet og baderomsplater på vegger. Panel i himling. Innredning med heltrukket servant med underskap/skuffer. Speilskap med tilhørende belysning. Dusjhjørne med innfellbare dusjvegger for plassbesparelse, dusj montert på vegg med regnfallsdusj og vanlig dusjhode. Veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk og tilluft i ventil i dør.

Soverom
Boligen har totalt 5 soverom. To soverom i enheten i 1.etasje. 2 soverom i 2.etasje og et soverom på loft tilhørende 2.etasjen.
Begge rom i 1.etasje har garderobeskap. Ellers er alle rom av fin god størrelse med ulike møblerings alternativer.

Lagring
Boligen har godt med lagring i blant annet kjeller, her finer vi hele 8 bodrom. Utvendig mulighet for lagring i utebod i carport.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i plast, rør-i-rør og kobber/metall.
Innvendig hovedstoppekran er plassert på bod i kjeller. Besiktiget i samleskap for vannledninger.

Synlige avløpsrør i plast og soil/støpjern.
Varmtvannsbereder fra 2010 med 200 liters kapasitet på bod i kjeller, sammen med smartbereder på ca. 200 liters kapasitet fra 2022.

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon/avtrekk.

Elektrisk anlegg med automatsikringer i åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskap er plassert i trapp i 2.etg.
Det er montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Generelle materialvalg
Innvendige gulv med fliser og laminat. Vegger med malte glatte flater og panel.
Himlinger med malte glatte flater og himlingsplater.
Trapper i treverk mellom etasjene.
Innvendige slette dører.
_____

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
Avvik: Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd. Flassing på overflate av taktekking. Rust på metallplater.

- Utvendig > Nedløp og beslag
Avvik: Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid. Vindskier bærer preg av elde og slitasje. Flassing på takrenner/beslag.
Frostsprengt takrenne enkelte steder. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.

- Utvendig > Veggkonstruksjon
Avvik: Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. 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. Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant. Endeved på utvendig kledning er ikke overflatebehandlet. Sprekker nederst på kledning er registrert.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: 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.

- Utvendig > Vinduer
Avvik: Vinduer i varierende alder og utførelse. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Enkelte vinduer trenger justering. Enkelte tettelister var harde/slitt. Enkelte vinduer har kondensmerker. Værslitte karmer utvendig.

Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket. Eier opplyser om at enkelte vinduer i 1- og 2. etasje muligens er punkterte.

- Utvendig > Dører
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelt slitasje er registrert. Enkelte dører har behov for justeringer. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på ytterdør. Det er ikke montert vannbrett og beslag over ytterdør. Enkelte dører er værslitte utvendig.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov. Skjevheter er registrert. Slitasje er registrert. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme. Rekkverk er fundamentert direkte på grunn. Dette er ikke en anbefalt løsning og forkorter brukstiden. Det opplyses at konstruksjoner over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Alder på tettesjikt og hvordan oppbygningen av konstruksjonene er utført er avgjørende for å unngå skader i underliggende konstruksjoner.

- Innvendig > Overflater
Avvik: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for flere overflater er oppnådd, påregnelig med moderniseringer. Det ble observert noe misfarging i flisfuger. Hjørnelist har løsnet. Laminatgulv er ikke lagt under list. Laminatgulv er ikke lagt etter leggeanvisning. Endeskjøter er ikke tilstrekkelig forskjøvet. Enkelte overflater har en del bruksmerker og bærer preg av slitasje. Stedvis knirk i gulv.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Innvendig > Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m^3 i inneluft.

- Innvendig > Pipe og ildsted
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe og ildsted. Pipe på loft er tapetsert. Pipevanger er ikke synlige. (2 sider på elementpipe. 4 sider på teglsteinspipe.

- Innvendig > Rom Under Terreng
Avvik: Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Det ble påvist noe fukt/ råteskader i treverk i de veggkonstruksjonen på innvendige boder.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet. Det er knirk i trapp. Overflater har skader.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Enkelte dører trenger justeringer. Enkelte dører har vedlikeholdsbehov.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for deler av røranlegg er oppnådd.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avvik: Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller1 må avløpsrør skiftes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Begrenset ventilasjon, det er kun avtrekk på kjøkken/våtrom.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral
Avvik: Forventet brukstid er oppnådd på varmepumpe.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Avvik: Varmtvannsbereder fra 2010 har oppnådd forventet brukstid.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuktsikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Fuktsikringen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Deler av fundamentering er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kontrollen er stikkprøvebasert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Avvik: Halvparten av forventet brukstid for støttemuren er oppnådd og skjevheter har oppstått.

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

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og har nesten oppnådd forventet brukstid. Rørene kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming. Det er derfor påregnelig med skader på eldre avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Enkelt sliasje er registrert. Enkelte dører har behov for justeringer. Svelling i skjøt på benkeplate. Silikonfuge i overgang benkeplate og vegg er ikke håndtverkermessig utført.

- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Avvik: Kjøkkenventilator har ventilator med omluft (Kullfilter).

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Eldre innredning, som er fornyet med maling. Enkelt slitasje er registrert. Forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Kjøkkenventilator har ventilator med omluft (Kullfilter).

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tomteforhold > Oljetank
Avvik: Oljetank av ukjent type. Det er forbud mot fyring med fossil olje fra 2020. Eieren har ansvar for oljetanken og må kontrollere at tanken til enhver tid er i betryggende stand.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utførende er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjonervåtrom
Avvik: Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utførende er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen. Parkering i carport med en biloppstillingsplass. Anlagt parkeringsplass på gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

Totalrenovering 1. etg.
Nytt bad 2. etg.
Utbedringer av fasade.
Veranda x2.
Taktekking på påbygg x2.
Inngangsparti til 2. etg.
Godkjenning av påbygg (kommunen).

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: bad 2. etg, pusset opp i 2022. Rør, dusj, wc: byggteam innlandet Støp, membran, flislegging: oppland mur og flis Elektrisk anlegg: Eltera Baderomsplater og innredning: egeninnsats bad 1. etg, pusset opp i 2024. Rør, dusj og wc: komplett vvs AS støp, membran og flislegging: innlandet flis og mur as elektrisk anlegg: eltera gjøvik ingen egeninnsats.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2. etg, 2022 - oppland mur og flis 1. etg, 2024 - innlandet flis og mur.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: lastet opp i boligmappa.

- 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: taktekking påbygg vestvendt, utført av faglært. Petter servicetjenester taktekking påbygg nordvendt, utført av faglært. Petter servicetjenester øvrige utbedringer på fasade som veranda og balkong er utført av huseiere.

- 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: Eltera gjøvik, juli 2025.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Eltera gjøvik, juli 2025

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: vannrør utbedret til rør-i-rør. avløp utbedret i 1. og 2. etg i forbindelse med
renovasjon av bad og kjøkken. lagt opp vannrør til loft.

-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, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: påbygg og tilbygg har blitt godkjent i nåværende eieres tid. allerede innstallert ved overtakelse, og godkjent i etterkant.

- 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: noe saltutslag på enkeltvegger i kjeller.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: 1 ødelagt vindu i 1. etg, hovedsoverom. skadet glass. 1 ødelagt vindu i 2. etg, hovedsoverom, skadet glass. kjent lekkasje på tak carport/utebod.

- 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: 2. etasjen disponeres i dag som utleiebolig. egen inngang på baksiden av boligen. godkjent etter bygningsmyndighetenes krav.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: 2021, salgsrapport og tilstandsrapport.

- 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? 2021, salgsrapport og tilstandsrapport

- 24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja
Beskriv: søknad om ferdigattest under behandling, gjelder fasadeendring.

- 31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Ja
Beskriv: nedgravd oljetank foran carport. anlegg delvis fjernet innvendig.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Svein Erik Myrvang

Byggemåte

Bolig oppført i 1950, senere tid modernisert. Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur, grunnmur. Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig liggende og stående trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjner med plassbygde taksperrer, kombinert kaldt loft og skråhimling. Taket er tekket med metallplater. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Trevinduer med 2-lags isolerglass og trevinduer med 1+1 lags glass. Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass, ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkong i 2.etg med konstruksjoner og overflater i treverk. Terrasse med konstruksjoner, overflater og rekkverk i treverk. Etasjeskiller i trekonstruksjoner og betong. Pipe i teglstein med ildsteder.

Carport oppført i 1992 med gulv støpt på grunn og sokkel i lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig liggende og stående trekledning. Skråtak i trekonstruksjon tekket med metallplater. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Trevinduer med 1-lags glass, ytterdør i treverk og innlagt strøm. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tv og høyttalere i stue

Adgang til utleie
Eiendommen kan fritt leies ut i sin helhet etter gjeldende regler.

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
Boligen varmes opp med strøm og vedfyring.

Det er montert luft til luft varmepumpe på stue i 1.etasje. Det er varme i gulv i store deler av 1.etasjen. Ellers er det montert panelovner på enkelte rom.

Ildsted i stue i 1.etasje, stue i 2.etasje og på rom i 3.eth/loftetasjen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 30.000 kr pr år for hele boligen, inkl nettleie.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 756,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann og avløpsgebyrer: kr. 17580,-
Renovasjon: kr. 3656,-
Feiing: 520,-

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. Disse summene sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett fra Fiber/ Eidsiva. Kr. 1000,- altibox og nett.

I tillegg må det påregnes kostnader til strøm, forsikringer, alarm, snøbrøyting, moderniseringer og vedlikehold.
Kostnadene vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

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

Eiendomsskatt

Kr 9 730,- pr. 01.01.2024
Eiendomsskattetakst kr. 2.430.700,-
Utgjør en eiendomsskatt på kr. 9730,-

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Gjøvik kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 136 778,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 547 113,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet med Skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

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

Eika Forsikring
Polisenr: 6864370

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Eidsiva.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 747 kvm (Eiertomt)
Passe stor tomt i østvendt skrånet terreng med nydelig mjøsutsikt. Opparbeidede flate partier, terrassert og etablert med støttemurer. Gruset innkjøring og gårdsplass. Direkte innkjøring til carport, etablert parkeringsplass på gårdsplass. Hageareal med plen og beplantninger. Fine solrike uteplasser på balkong, terrasse og markterrasse med betongheller.

Adkomst

Avkjøring fra Kiellands gate og inn på egen gruset gårdsplass.

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger svært sentralt i nordbyen med nærhet til sentrum, skoler, barnehager, sykehus og fritidsaktiviteter. Fra eiendommen er det gangavstand til alt du trenger av fasiliteter, enten det er dagligvare, treningssenter, shoppingsenter eller fine turområder både oppover i byen og nede ved Mjøsa.

Her kan man nevne blant annet Fastland, Hovdebakken, tennisbaner/tennishallen, Bassengparken, Hovdetoppen m.m.

Er man glad i god mat kan sentrum i byen by på ett godt utvalg av serveringssteder i forskjellige segmenter av høy kvalitet og et spennende kulturliv med hovdetoppen, sommerslagere, konserter i fjellhallen og det populære sommershowet Urbane totninger en liten kjøretur unna.

Området har et rikt utvalg av matbutikker: Med gangavstand til Rema 1000, Kiwi og Coop Prix.

Offentlig kommunikasjon

General Ruges veg bussholdeplass - 200 meter med linje: B45.
Gjøvik stasjon med tog og buss - 1,4km.
Oslo Lufhavn Gardermoen - 1,5time med bil.

Skoler og barnehager

Lissomskogen barnehage (1-5år) - 400 meter.
Trollhaugen barnehage (1-5år) - 1km meter.
Fredheim skole (1-7kl) - 900 meter.
Gjøvik Skole (1-7kl) - 1,4km.
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10kl) - 1km.
Gjøvik VGS - 600 meter.

Rema 1000 Gjøvik stadion - 11 min gange
SKOLEKRETS 5-FREDHEIM
Det er kjøper og interessenters ansvar å sjekke tilgjengeligheten med kommunen vedrørende skole- og barnehageplass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Søkt om ferdigattest for påbygg/terrasse/tak, Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2 datert 07.07.2025.

Byggemeldte tegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke tegninger av kjeller og loft. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulerte område men er i kommuneplanens arealdel avsatt til Nåværende boligbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel (KP)
Navn: 3407 KP2020- 2032 - Kommuneplanens arealdel 2020- 2032

Formål: Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse
Vedtaksdato: 29.10.2020. Endringer godkjent 14. september 2023.

Merknad:
Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:
a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.
b) Reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran kommuneplanens arealdel for dette temaet.
c) Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.
d) Utnyttelsesgrad i prosent bebygd areal (%-BYA) i reguleringsplanene gjelder foran utnyttelsesgraden i § 9-3.1 og 2 i de tilfellene utnyttelsesgraden er høyere i reguleringsplanen.

Det er ingen arealplaner under arbeid.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3407/67/550:
20.12.1978 - Dokumentnr: 10826 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om bebyggelse
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt

13.08.1948 - Dokumentnr: 2525 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1
TIDLIGERE FESTETOMT U.BNR 280

16.06.1987 - Dokumentnr: 5361 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1337

01.01.2020 - Dokumentnr: 131413 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:67 Bnr:550

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

Feiing og tilsyn
Siste status for tilsyn: 12.10.2022, utført.

Siste status for feiing: 11.12.2024, utført.
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 875,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 19 900,-

Samlet skal selger betale kr. 124 365,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. august 2025

Ansvarlig megler

Henning Huse, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45519750

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Kiellands gate 27

Kiellands gate 27

Nabolaget Hunn - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.) 325 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 219 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-... 91 elever, 9 klasser	6 min 2.5 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 ... 314 elever, 24 klasser	14 min 1 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	8 min 0.6 km

Offentlig transport

General Ruges veg Linje B45	3 min 0.2 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	17 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

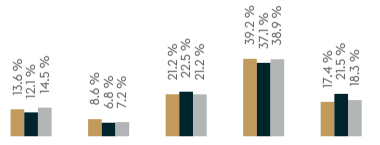
Barnehager

Lissomskogen barnehage (1-5 år... 66 barn	5 min 0.4 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 1 km
Kråkjordet barnehage (1-5 år) 50 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Prix Tranberg	12 min
Rema 1000 Gjøvik Stadion	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hunn	1 625	821
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Gjøvik videregående	11 min
Gjøvik Stadion	10 min
MOVA CC Gjøvik	13 min
Trento Gjøvik	14 min

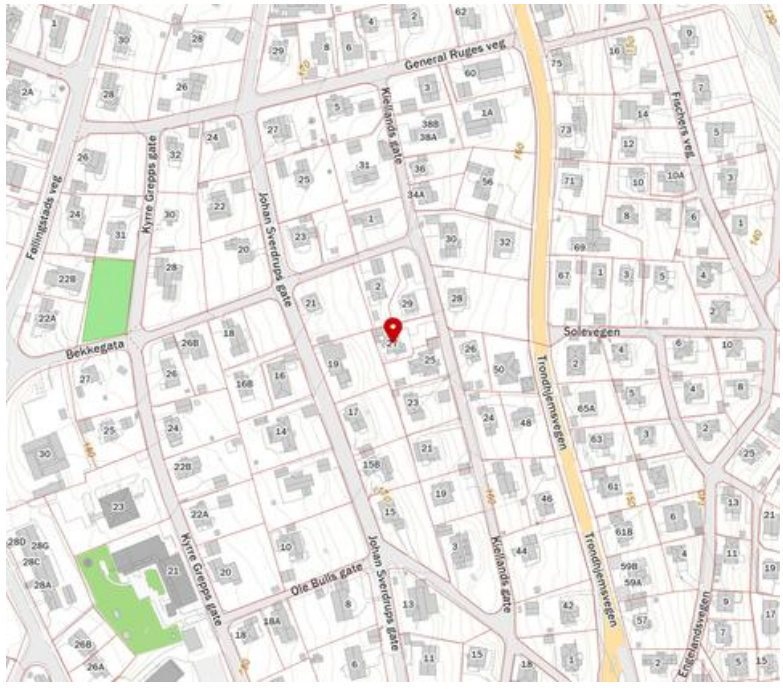
«Kort vei til alt, masse fine hus, fine turstier ned til Mjøsstranda, Skibladner, kjøpesenter osv.»

Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Kiellands gate 27 , 2819 GJØVIK
GJØVIK kommune
gnr. 67, bnr. 550

Sum areal alle bygg: BRA: 313 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 18.08.2025 **Oppdragsnr.:** 12151-2001 **Referansenummer:** PU3839

Autorisert foretak: Takstcon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein Erik Myrvang **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstcon AS

Takstcon AS 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

Svein Erik Myrvang

svein@takstcon.no
932 56 766

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Kiellands gate 27 , 2819 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 550
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:
Eiendommen er beliggende i Kiellandsgate med kort veg til Gjøvik sentrum med de fasiliteter og servicetilbud som finnes der. Kort veg til skole og barnehage.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 287 m² over to etasjer, loft og kjeller.
Balkong mot øst, med adkomst fra stue i 2. etasje. Terrasse mot sør, med adkomst fra stue.
Carport med en biloppstillingsplass.

STANDARD:
Boligen er fra 1950 og modernisert de siste årene.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 747 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Tomannsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med metallplater.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.
Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer.
Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling.

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

Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass.
Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Balkong mot øst, med adkomst fra stue i 2. etasje. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Eier opplyser om at det ble lagt ny tekking under balkongen i 2024.

Terrasse mot sør, med adkomst fra stue. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Fliser. Laminat.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Panel.
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater. Himlingsplater.

Etasjeskiller i betong. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Pipe i teglstein. Peisovn. Vedovn.

Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Glatte dører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.
I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Ildsted. Luft til luft varmepumpe.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje:
Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft i ventil i dør.

Bad i 1. etasje:
Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tillift i ventil i vindu.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap.
Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

Kjøkken i 2. etasje:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn, koketopp. Plass til frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap.
Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bod i kjeller.
Besiktiget i samleskap for vannledninger.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

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

Luft-luft varmepumpe fra 2010 er plassert i stue.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2010 er plassert i bod i kjeller.
Smartbereder på ca. 200 liter fra ca. 2022 er plassert i bod i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i trapp i 2. etasje.

Kiellands gate 27 , 2819 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 550
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Grunnmur i betong.

Støttemur i stablet betongblokker.

Skrånende tomt.

Synlige utvendig vannrør i: Metall.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Synlig utvendig avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Oljetank av ukjent type.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

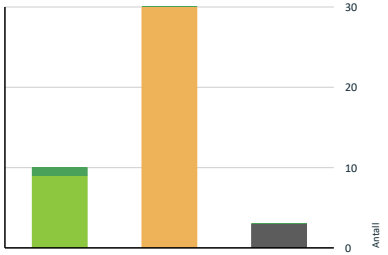
Tomannsbolig

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

Det foreligger ikke tegninger av kjeller og loft. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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.

Oppsummering av avvik

Kiellands gate 27 , 2819 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 550
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse

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. Kostnader til fornyelser må påregnes. Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater.

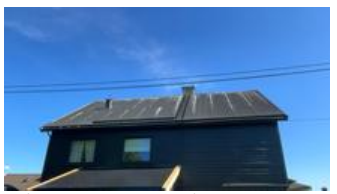
Eier opplyser om at det ble skiftet taktekking på tilbygget mot sør og øst i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd. Flassing på overflate av taktekking. Rust på metallplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking/undertak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes. • Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.



Flassing på overflate av taktekking. Rust på metallplater.

TG 2 Nedløp og beslag

Kiellands gate 27 , 2819 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 550
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid. Vindskier bærer preg av elde og slitasje. Flassing på takrenner/beslag. Frostsprengt takrenne enkelte steder. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag. Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider. Bøyd takrenne vil medføre feil fall i renne, noe som kan medføre motfall og at vann ikke ledes til nedløp. Bøyde/deformerte renner må utbedres. 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. 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.



Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene. Flassing på takrenner/beslag. Frostsprengt takrenne enkelte steder.



Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.



Vindskier bærer preg av elde og slitasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. 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. Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant. Endeved på utvendig kledning er ikke overflatebehandlet. Sprekker nederst på kledning er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep. Vedlikeholdsarbeider må påregnes. 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. Overflatebehandling av endeved/kledning, evt utskifting av skadet kledning. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold. Ingen dryppkant forkorter kledningens funksjonstid. Det anbefales å etablere skråskjære nedre del av kledningen for å begrense fuktopptrekk i treverket. Viktig at endeved overflatebehandles. Ubehandlet endeved forkorter kledningens funksjonstid. Det anbefales å etablere behandle endeved vått i vått 3-4 ganger for å begrense fuktopptrekk i treverket.



Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant. Endeved på utvendig kledning er ikke overflatebehandlet.



Sprekker nederst på kledning er registrert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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. Ingen inspeksjonsmulighet av møneloft. Takkonstruksjonen har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m. Misfarging på undertak. Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Ved enkle fuktmålinger målte jeg tørre verdier. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting. Lufting/ventilering bør forbedres. Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker. Lokal utbedring må utføres.

Kiellands gate 27 , 2819 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 550
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Ved enkle fuktmålinger målte jeg tørre verdier. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold.



Misfarging på undertak.



Takkonstruksjonen har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader.

TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer i varierende alder og utførelse. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Enkelte vinduer trenger justering. Enkelte tettelister var harde/slitt. Enkelte vinduer har kondensmerker. Værslitte karmer utvendig. Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket. Eier opplyser om at enkelte vinduer i 1- og 2. etasje muligens er punkterte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



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



Værslitte karmer utvendig.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass.
Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelt slitasje er registrert. Enkelte dører har behov for justeringer. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på ytterdør. Det er ikke montert vannbrett og beslag over ytterdør. Enkelte dører er værslitte utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Justering av dører må påregnes.



Enkelte dører er værslitte utvendig.



Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på ytterdør. Det er ikke montert vannbrett og beslag over ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot øst, med adkomst fra stue i 2. etasje. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Eier opplyser om at det ble lagt ny tekking under balkongen i 2024.

Terrasse mot sør, med adkomst fra stue. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov. Skjevheter er registrert. Slitasje er registrert. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme. Rekkverk er fundamentert direkte på grunn. Dette er ikke en anbefalt løsning og forkorter brukstiden. Det opplyses at konstruksjoner over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Alder på tettesjikt og hvordan oppbygningen av konstruksjonene er utført er avgjørende for å unngå skader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av overflater nærmer seg ut ifra forventet brukstid. Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Det er ikke behov for strakstiltak, siden terrasse/ platting fungerer for dagens eier. Utskiftinger av treverk og frostsikring av konstruksjon er påregnelig om man ønsker en stabil konstruksjon.

Kiellands gate 27 , 2819 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 550
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



Rekkverk er fundamentert direkte på grunn. Dette er ikke en anbefalt løsning og forkorter brukstiden.



Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Fliser. Laminat.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Panel.
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for flere overflater er oppnådd, påregnelig med moderniseringer. Det ble observert noe misfarging i flisfuger. Hjørnelist har løsnet. Laminatgulv er ikke lagt under list. Laminatgulv er ikke lagt etter leggeanvisning. Endeskjøter er ikke tilstrekkelig forskjøvet. Enkelte overflater har en del bruksmerker og bærer preg av slitasje. Stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer. Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.



Hjørnelist har løsnet.



Det ble observert noe misfarging i flisfuger.



Laminatgulv er ikke lagt under list.



Laminatgulv er ikke lagt etter leggeanvisning. Endeskjøter er ikke tilstrekkelig forskjøvet.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

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

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

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

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



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

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Peisovn. Vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe og ildsted. Pipe på loft er tapetsert. Pipevanger er ikke synlige. (2 sider på elementpipe. 4 sider på teglsteinspipe.)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, siden pipe og ildsted er opplyst å fungere med dagens bruk. Pipe må gjøres synlig.

Kiellands gate 27 , 2819 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 550
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



Pipe på loft er tapetsert. Pipevanger er ikke synlige. (2 sider på elementpipe. 4 sider på teglsteinspipe.)

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Det ble påvist noe fukt/ råteskader i treverk i de veggkonstruksjonen på innvendige boder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur. Fukt/ råteskadet trevirke må skiftes ut.



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



Det ble påvist noe fukt/ råteskader i treverk i de veggkonstruksjonen på innvendige boder.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet. Det er knirk i trapp. Overflater har skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Uten rekkverk er det lettere å miste balansen og falle, noe som kan føre til skader- spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Manglende rekkverk betyr som regel at trappen ikke er i samsvar med byggeforskrift. Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft, anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav. Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav.

Tilstandsrapport



Det er ikke montert rekkverk.



Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.



Overflater har skader.

TG 2 Innvendige dører

Glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører trenger justeringer. Enkelte dører har vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Justering av enkelte dører må påregnes.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.
I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Ildsted. Luft til luft varmepumpe.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser om at våtrommet er oppgradert i 2022. Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft i ventil i dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg. Panel i himling.

Kiellands gate 27 , 2819 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 550
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

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.



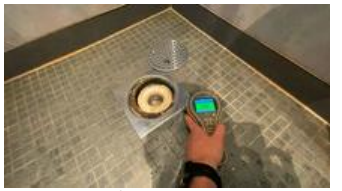
Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig mansjett i sluk.

Eier har fremvist dokumentasjon for arbeider på våtrom.



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



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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft i ventil i vindu.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utførende er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

1. ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser om at våtrommet er oppgradert i 2024. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tillift i ventil i vindu.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malte glatte flater i himling.

1. ETASJE > BAD

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.



Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig mansjett i sluk.

Eier har fremvist dokumentasjon for arbeider på våtrom.

Kiellands gate 27 , 2819 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 550
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft i ventil i vindu.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utførende er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn, koketopp. Plass til frittstående oppvaskmaskin, 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:

Enkelt sliasje er registrert. Enkelte dører har behov for justeringer. Svelling i skjøt på benkeplate. Silikonfuge i overgang benkeplate og vegg er ikke håndtverkermessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Silikonfuge i overgang benkeplate og vegg er ikke håndtverkermessig utført.



Svelling i skjøt på benkeplate.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenventilator har ventilator med omluft (Kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilator med avtrekk ut anbefales etablert.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, 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:

Eldre innredning, som er fornyet med maling. Enkelt slitasje er registrert. Forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kiellands gate 27 , 2819 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 550
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.



Enkelt slitasje er registrert.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenventilator har ventilator med omluft (Kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilator med avtrekk ut anbefales etablert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bod i kjeller.

Besiktiget i samleskap for vannledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bod i kjeller.



Samleskap på soverom i 1. etasje.



Samleskap på bad i 2. etasje.

Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller1 må avløpsrør skiftes. • Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Når avløpsrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Utskifting av avløpsrør må påregnes.



Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad.

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:

Kiellands gate 27 , 2819 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 550
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Begrenset ventilasjon, det er kun avtrekk på kjøkken/våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere flere lufteventiler.

Varmesentral

Luft-luft varmepumpe fra 2010 er plassert i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Forventet brukstid er oppnådd på varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2010 er plassert i bod i kjeller.
Smartbereder på ca. 200 liter fra ca. 2022 er plassert i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmtvannsbereder fra 2010 har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

En bereder bør skiftes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.

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. Åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i trapp i 2. etasje.

Eier har fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget i deres eiertid. Det kan ikke verifiseres at samsvarserklæringer dekker alt arbeid som er utført på elektrisk anlegg. Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Eier er selv elektriker og har utført en del arbeider på det elektriske anlegget.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.
Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Tilstandsrapport

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.



Sikringsskapet er plassert i trapp i 2. etasje.



Sikringsskapet er plassert i trapp i 2. 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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuktsikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Fuktsikringen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kiellands gate 27 , 2819 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 550
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for strakstiltak, men tiltak for re-drenering kan ikke utelukkes.



Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuktsikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Fuktsikringen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av fundamentering er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kontrollen er stikkprøvebasert.
Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• 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.



Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur i stablet betongblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid for støttemuren er oppnådd og skjevheter har oppstått.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Halvparten av forventet brukstid for støttemuren er oppnådd og skjevheter har oppstått.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlige utvendig vannrør i: Metall.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og har nesten oppnådd forventet brukstid. Rørene kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming.
Det er derfor påregnelig med skader på eldre avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedringer og utskiftinger må påregnes. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG IU Oljetank

Oljetank av ukjent type.

Det er forbud mot fyring med fossil olje fra 2020. Eieren har ansvar for oljetanken og må kontrollere at tanken til enhver tid er i betryggende stand. Kontroll skal gjennomføres som periodiske tilstandskontroller, eller ved et system for automatisk lekkasjevarsling. Kontrollen skal dokumenteres skriftlig. Ytterligere undersøkelser eller fjerning av oljetank anbefales.

Kiellands gate 27 , 2819 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 550
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Kostnader til fornyelser må påregnes. Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes.

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.

Beskrivelse
Gulv støpt på grunn. Sokkel i lettklinkerblokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende og stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i tre. Innlagt strøm.

Eier opplyser om at det er en lekkasje på tak i bod/ carport.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

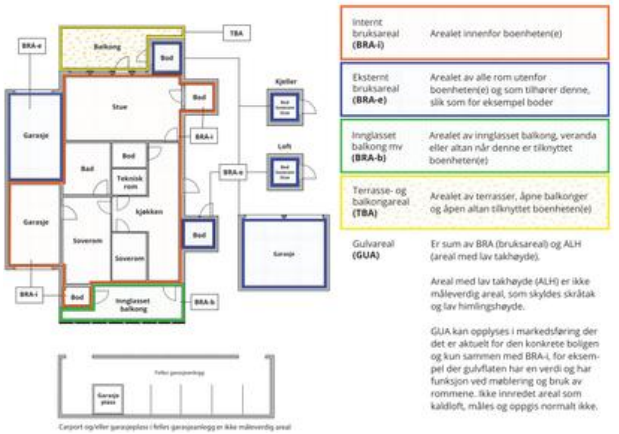
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i fellers 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.

Arealer

Kiellands gate 27 , 2819 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 550
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	36			36	
2. Etasje	78			78	8
1. Etasje	95			95	31
Kjeller	78			78	
SUM	**287**				**39**
SUM BRA	**287**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Bod, Gang, Bod 2		
2. Etasje	Soverom, Bad, Soverom 2, Stue/kjøkken		
1. Etasje	Gang, Soverom, Bad, Soverom 2, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Bod 7, Bod 8		

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.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av kjeller og loft. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

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.

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod på ca. 8 m2 er medtatt som BRA- e.
Carport på ca. 18 m2 er medtatt som BRA- e.

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.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

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.

Kiellands gate 27 , 2819 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 550
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

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.

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)
Tomannsbolig	192	95
Carport	0	26

Kommentar

Tomannsbolig: 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.

Carport: 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Svein Erik Myrvang	Takstingeniør
	Marcus Fremstad	Takstingeniør
	Sondre Sand Nordberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	550		0	747.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kiellands gate 27

Hjemmelshaver
Larsen Elisabeth, Nordberg Sondre Sand

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Kiellandsgate med kort veg til Gjøvik sentrum med de fasiliteter og servicetilbud som finnes der. Kort veg til skole og barnehage.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 747 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.07.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.08.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Fremvist		Nei
Eier	12.08.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	18.08.2025	Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.08.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.08.2025	Det er fremvist fasadetegninger og plantegninger av 1- og 2. etasje.	Fremvist		Nei

Kiellands gate 27 , 2819 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 550
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Kiellands gate 27 , 2819 GJØVIK
Gnr 67 - Bnr 550
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

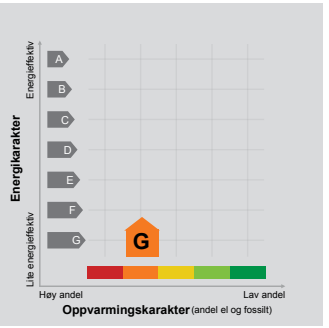
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PU3839

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kiellands gate 27
Postnummer	2819
Sted	GJØVIK
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	67
Bruksnummer	550
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155670460
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-156656
Dato	18.08.2025



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.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Larsen, Elisabeth	9578-5999-4-3767037	2025-07-09 20:35:16
Nordberg, Sondre Sand	9578-5995-4-4246581	2025-07-09 20:37:57

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. jul. 2025

Oppdragsnummer
71-0144/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kiellands gate 27, 2819 GJØVIK

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Elisabeth Larsen, Sondre Sand Nordberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. november 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6864370
Forsikret i: Eika

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: bad 2. etg, pusset opp i 2022. Rør, dusj, wc: byggteam innlandet Støp, membran, flislegging: oppland mur og flis Elektrisk anlegg: Eltera Baderomsplater og innredning: egeninnsats bad 1. etg, pusset opp i 2024. Rør, dusj og wc: komplett vvs AS støp, membran og flislegging: innlandet flis og mur as elektrisk anlegg: eltera gjøvik ingen egeninnsats.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2. etg, 2022 - oppland mur og flis 1. etg, 2024 - innlandet flis og mur

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: lastet opp i boligmappa.

---

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: taktekking påbygg vestvendt, utført av faglært. Petter servicetjenester taktekking påbygg nordvendt, utført av faglært. Petter servicetjenester øvrige utbedringer på fasade som veranda og balkong er utført av huseiere.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført.

---

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: Eltera gjøvik, juli 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltera gjøvik, juli 2025

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: vannrør utbedret til rør-i-rør. avløp utbedret i 1. og 2. etg i forbindelse med renovasjon av bad og kjøkken. lagt opp vannrør til loft.

---

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: påbygg og tilbygg har blitt godkjent i nåværende eieres tid. allerede innstallert ved overtakelse, og godkjent i etterkant.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: noe saltutslag på enkeltvegger i kjeller.

---

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

Beskriv: 1 ødelagt vindu i 1. etg, hovedsoverom. skadet glass. 1 ødelagt vindu i 2. etg, hovedsoverom, skadet glass. kjent lekkasje på tak carport/utebod.

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

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

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

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

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

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: 2. etasjen disponeres i dag som utleiebolig. egen inngang på baksiden av boligen. godkjent etter bygningsmyndighetenes krav.

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

Oppgi type rapport og årstall: 2021, salgsrapport og tilstandsrapport.

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? 2021, salgsrapport og tilstandsrapport

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

Beskriv: søknad om ferdigattest under behandling, gjelder fasadeendring.

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

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

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

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

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

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

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

Ja

Beskriv: nedgravd oljetank foran carport. anlegg delvis fjernet innvendig.

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

Nei

Eventuell kommentar: usikker

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 71-0144/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nordberg, Sondre Sand	2025-07-09	Larsen, Elisabeth	2025-07-09

Identifikasjon: bankID Nordberg, Sondre Sand

Identifikasjon: bankID Larsen, Elisabeth

Signicat

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

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 10.07.2025

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	550	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kiellands gate 27, 2819 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 og avløp	17580,-	
Renovasjon	3656,-	
Feiegebyr	520,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	9730,-	
Eiendomsskattetakst	2430700,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☒	Nei ☐
- Sist avlest dato	10.11.2024	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)	745	
Kommentar:		

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

07.07.2025 08:14:01 AR6895924666

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2022 3586

Prosjektnavn: Kiellands gate 27 - 3407-67/550

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
67	550	0	0
Bygningsnr	**Bolignr**		

Kommune Gjøvik

Adresse Kiellands gate 27, 2819 GJØVIK

Ferdigattest

Tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Sluttrapport for avfall

Dersom det er krav om avfallsplan, skal sluttrapport vedlegges søknaden. Krav til avfallsplan bestemmes av TEK 17, § 9-6.

TILTAKSHAVER

Navn Elisabeth Larsen

Telefon

Mobiltelefon 47872027

E-postadresse elisabeth.larsen@hotmail.no

Adresse Kiellands gate 27, 2819 GJØVIK

Erklæring og signering

Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-dokumentasjon) er levert til eieren av byggverket.

SIGNERT AV

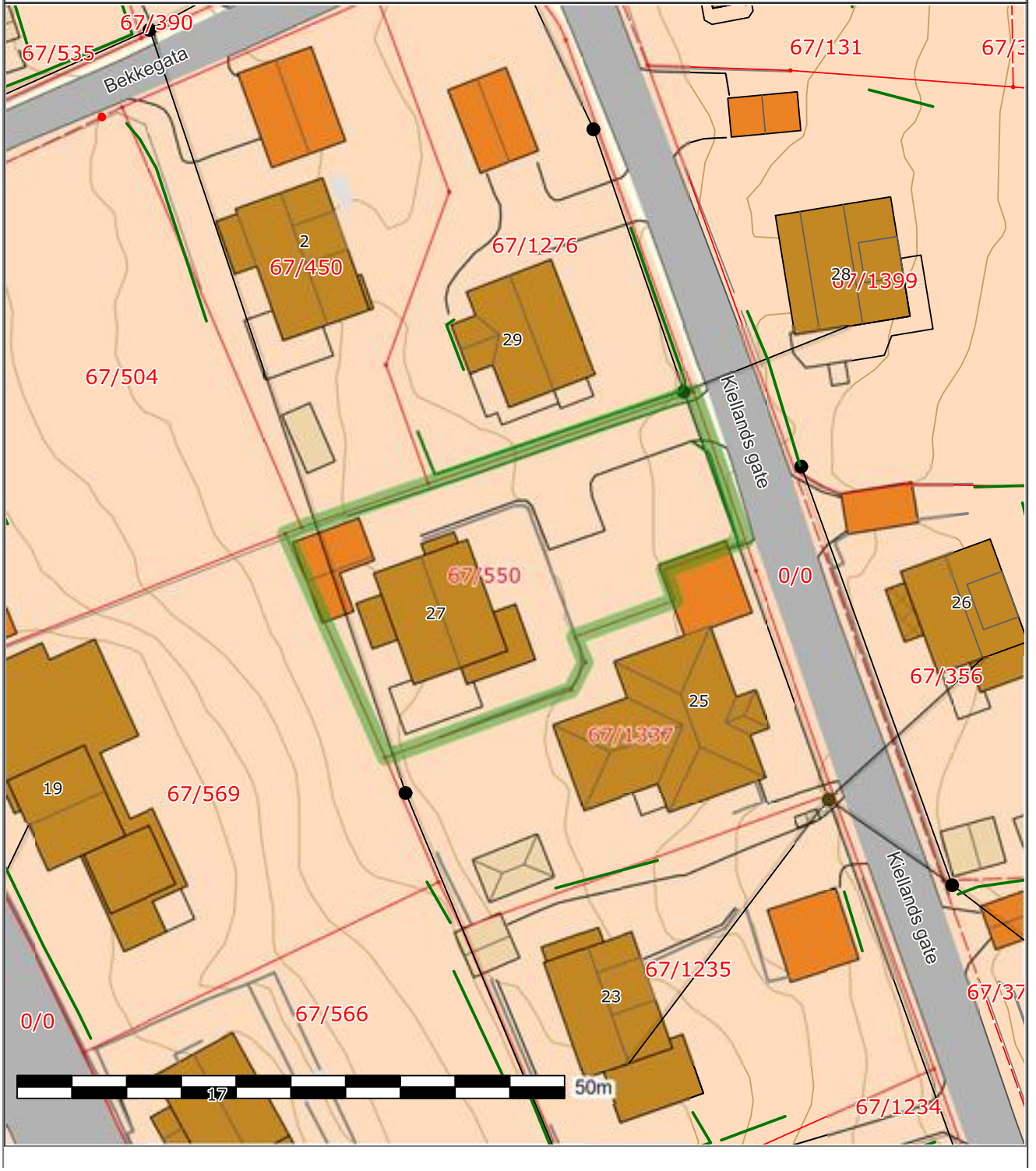
ELISABETH LARSEN på vegne av LARSEN ELISABETH

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

07.07.2025 08:14:01 AR6895924666

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 550	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Kiellands gate 27, 2819 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	LARSEN ELISABETH, Kiellands gate 27, 2819 GJØVIK, med flere			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 9/7-2025 Sign:			Målestokk 1:500



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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 71-0144/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kiellands gate 27 2819 GJØVIK

Betegnelse: Gnr 67, bnr 550 (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