



Romslig enebolig med stort potensiale.

Adresse: Nedrevegen 4 / Poststed: 2822 Bybrua

Verditakst: 1.950.000,-

Låneverdi: 1.750.000,-

BTA:	BRA:	P-rom:	S-rom
256 m ²	238 m ²	207 m ²	31 m ²





Romslig enebolig med stort potensiale.

Adresse: Nedrevegen 4

Poststed: 2822 Bybrua



Verditakst: 1.950.000,-

Låneverdi: 1.750.000,-

Ligningsverdi: 784.144,-

Bebygget areal

BTA:	BRA:	P-rom:	S-rom:
256 m ²	238 m ²	207 m ²	31 m ²

Type eiendom

Enebolig

Gnr. 14, Bnr. 125

Tomt Eiet/festet

878 m² Eiet

Byggeår

1984

Eier(e)

Lise Randi Bjørnstad

Tlf: 419 30 088

E-post: lise.randi62@gmail.com

Innhold

Kjeller: Trapperom/gang, tv-stue, to soverom (uten godkjent rømningsvei), bad/dusj, disponibelt rom, vaskekjeller og to boder. Direkte utgang fra gang til terreng. Innvendig takhøyde ca. 232-238 cm.

1. etasje: Vindfang, gang, bod, tre soverom, bad/wc, kjøkken og stue. Direkte utgang fra stue til veranda.

Beskrivelse

Romslig enebolig med stort potensiale. Stor koselig kjellerstue/ungdomsstue med vedovn og fiberopplegg for TV/Nett. Mange disponible rom i kjeller i tillegg til stort vaskerom og lite bad. Lyse vegger og golv. Tregolv i gang/trapperom. I hovedetasjen er det gjennomgående lyse farger på veggene med ubehandlet og malt brystningspanel. Mørk oljet bjørkeparkett på stue/åpent kjøkken/gang. Badet har boblebad/steambad og dobbel vask. Røropplegg for bide.

Meget solrik stor skjermet veranda med utepeis.

Lekekrok med huskestativ/sklie, sandkasse og epletre i skjermet hjørne av tomta. Boligen har isolert dobbel

garasje med manuelle porter. Ca. 150 kvadratmeter gruset gårds plass.

Adkomst

Fra Hunndalen: følg Odnesvegen ca. 3 km fra sentrum, ta til høyre i Nedrevegen og hold til høyre. Boligen ligger da på venstre side.

Beliggenhet

Beliggende i barnevennlig, etablert villaområde med eldre og nyere bebyggelse rundt. Huset ligger perfekt til for barnefamilier med nye Bybrua barnehage på andre siden av veien og 100 m. til busslomme med bybuss hver time. Det er ca. 6 km til Gjøvik sentrum og ca. 3 km til Hunndalen med gang og sykkelsti til ungdomsskole. Det er ca. 2,5 km. med trygg skoleveg til Grande barneskole som ligger nydelig til med utsikt helt til Mjøsa. Det er fine turområder i nærheten. Gode solforhold og fin utsikt.

Beskaffenhet

Relativ flat, svakt hellende eiendom med opparbeidet plen og diverse beplantninger. Hekk rundt deler av eiendommen. Huskestativ med sklie og sandkasse. Gruset gårds plass med biloppstillingsplass.

Oppvarming

Oppvarming ved hjelp av varmepumpe, noe varmekabler og pelletsovn-vedfyring, I tillegg til elektrisk (panelovner).

Parkering

Parkering i egen, dobbel garasje. Det er også biloppstillingsplass på tomta.

Andre opplysninger

Off. vei, vann, kloakk.

TV og bredbånd via fiber fra Telenor.

Ny Fuji varmepumpe og pelletsovn på stue

Kjøleskap og vaskemaskin følger ikke boligen. Offentlige avgifter pr. år.: Kr. 12.082,-

Forsikring: Nofa fullverdi: 6.897,- pr. år.

Selges «som den er», jfr. Avhendingsl. § 3-9.

Kjøper oppfordres til å kontrollere reguleringen av strøket og besiktige eiendommen sammen med sakkyndig. Salgsoppgaven er uforbindtlig og uten ansvar for mulige feil. **BESIKTIGELSE: Etter avtale med selger.**

* * *

Romslig enebolig med stort potensiale.

Adresse: Nedrevegen 4
Poststed: 2822 Bybrua



* * *



Romslig enebolig med stort potensiale.

Adresse: Nedrevegen 4
Poststed: 2822 Bybrua



Skal du også selge bolig?
Gjør det uten megler til en langt rimeligere pris!

.....
Kom i gang nå for kr. 19.900,-
.....

- Du får komplett pakke for boligsalg uten megler
- Ingen megler – ingen provisjon
- Tilbudet gjelder i hele Norge

Ring oss på **07768 / 0 PROVISJON**
eller send e-post: salg@selgprivat.no

* * *

BOLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA

Gnr 14: Bnr 125
0502 GJØVIK KOMMUNE
Enebolig

SERTIFISERT TAKSTMANN

D.B. Takst - Byggeledelse Dag Magnus Berthinsen

Telefon: 905 05 875

E-post: damagbe@online.no

Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK

D.B. Takst - Byggeledelse Berthinsen

Elfstedtløkka 11, 2816 GJØVIK

Telefon: 61 13 26 21

Organisasjonsnr: 983 659 985

Dato befaring: 03.09.2014

Utskriftsdato: 10.09.2014

Oppdrag nr: 2198





Matrikkel: Gnr 14: Bnr 125
Kommune: 0502 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA

D.B.Takst - Byggeledelse Berthinsen
Elfstedtløkka 11, 2816 GJØVIK
Telefon: 61 13 26 21



Forutsetninger

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges TakseringsForbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryktheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som taksmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt taksmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av byggningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.



Matrikkel: Gnr 14: Bnr 125
Kommune: 0502 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA

D.B.Takst - Byggeledelse Berthinsen
Elfstedtløkka 11, 2816 GJØVIK
Telefon: 61 13 26 21



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en EI. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Sviakt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, sviakt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling - 2009'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksending av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand den var på takstdagen. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert. Det gjøres oppmerksom på at panteattest og eiendommens dokumenter ikke er kontrollert, og det er derfor ikke kjent om de inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Takstmannen har ikke testet tekniske innretninger/bevegelige bygningsdeler. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. En Boligsalgsrapport anbefales alltid og gir en bedre sikkerhet for både kjøper og selger. Det tas forbehold om event. feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Takstmann har ikke teknisk kompetanse på el anlegg, rør/anlegg og pipe/ildsted. En gjennomgang av fagkyndige bør vurderes. Det er stedvis i denne rapporten henvisning til dagens byggforskrifter, dette er kun ment som en orientering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd.



Matrikkel: Gnr 14: Bnr 125
Kommune: 0502 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA

D.B.Takst - Byggeledelse Berthinsen
Elfstedtløkka 11, 2816 GJØVIK
Telefon: 61 13 26 21



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Konklusjon tilstand

Konstruksjonsmessig virker bygningen solid oppført på byggetidspunktet med de tilgjengelige hjelpemidler som fantes og godt håndverk. Det ble ikke observert vesentlige avvik som har en stor negativ innvirkning på takstrapporten annet enn stort sett normal alderslitasje tilsier på synbare plasser. Og det som er kommentert må hovedsaklig ses i sammenheng med alder og levetider. Men enkelte symptomer på avvik ble observert, og det er viktig å bemerke seg fuktindikasjoner på utforet vegg under terreng i ene soverom- kjeller, bad i kjeller fra byggeår, bad i 1 etasje med sprekker i flis og høydeforskjell. Bedre utlufting av takkonstruksjon anbefales. Drenering, utforede vegger/oppforet tregulv og Multimur anbefales kontinuerlig observasjon. Tilbygd uthus med mur over kjeller nedgang er skjev.

Tilstandsgrad 2 kan også sette pga alder og gjenspeiler at gjenværende levetid nærmer seg utgått, og noe etterfølgende vedlikehold, påkostning og oppgradering må påregnes på sikt eller har en usikker levetid.

Les forøvrig rapportens punkter med kommentar.

Takstmann har ikke fått opplysninger om ev. angrep av sopp eller skadedyr, lekkasje eller råteskader utover det som er nevnt i rapporten. Det er ikke opplyst til takstmann at det påhviler off.bygningsmessige /tekniske påbud på eiendommen utover det som ev. er nevnt i rapporten. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Markedsverdien er vurdert ut i fra hva som kan forventes i dagens marked i det aktuelle området ut i fra beliggenhet, størrelse og innvendig/utvendig standard. Markedsverdien er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 950 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	1 750 000

GJØVIK, 10.09.2014



D.B.Takst - Byggeledelse Dag Magnus Berthinsen
Takstmann - Bygn.ing. Veritas godkjent
Telefon: 905 05 875



Matrikkel: Gnr 14: Bnr 125
Kommune: 0502 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA

D.B.Takst - Byggeledelse Berthinsen
Elfstedtløkka 11, 2816 GJØVIK
Telefon: 61 13 26 21



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Lise Randi Bjørnstad
Takstmann:	Dag Magnus Berthinsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.09.2014. - Lise Randi Bjørnstad. Hjemmelshaver. - Dag Magnus Berthinsen. Takstmann - Bygn.ing. Veritas godkjent. Tlf. 905 05 875

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Beliggende i barnevennlig boligområde med eldre og nyere bebyggelse rundt. Barnehage i umiddelbar nærhet. Det er ca 6 km til Gjøvik sentrum og ca 3 km til Hunndalen med gang og sykkelsti til barne og ungdomsskole. Det er ca 2,5 km til Grande barneskole. Det er fint markeområder i nærheten. Gode solforhold.
Bebyggelsen:	Eneboliger.
Standard:	Frittliggende enebolig i 1 etg med delvis innredet kjeller fra ca 1984. Oppført i isolert trebindingsverk med utvendig stående kledning. Trevinduer med 2 - lags glass og noe 3- lags. Fundamentert på Multmur. Valmet tretak med stålplate tekking. Innvendig normal god boligstandard med bla 1 bad og stue i hvert plan, Bjørkeparkett og 5 soverom. Oppvarming ved hjelp av varmepumpe, noe varmekabler og pelletsovn-vedfyring. Nyere fiber tilknytning. Frittstående isolert dobbel garasje fra 1986.
Om tomten:	Relativ flat og svakt hellende eiendom tomt med opparbeidet plen og diverse beplantninger. Hekk rundt deler av eiendommen. Gruset gårdsplass med biloppstillingsplass.
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0502 GJØVIK Gnr: 14 Bnr: 125
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	878,2 m ² Arealkilde: Iht EDR - eiendom database
Hjemmelshaver:	Lise Randi Bjørnstad
Adresse:	Nedrevegen 4 2822 BYBRUA

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2014	Utfylt av hjemmelshaver.			
Forsikringsavtale		Fremlagt av hjemmelshaver.			
Kvitt. off. avgifter		Opplyst av hjemmelshaver.			
Målebrev		Iht EDR, arealet kan avvike.			
Skjøte	23.10.1996	Iht EDR			
Eiendomsdata.no		Iht EDR			



Matrikkel: Gnr 14: Bnr 125
Kommune: 0502 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA

D.B.Takst - Byggeledelse Berthinsen
Elfstedtløkka 11, 2816 GJØVIK
Telefon: 61 13 26 21



Eier		Hjemmelshaver var til stede og påviste eiendommen og gav opplysninger. Ved besiktigelsen var det sol. Bygningen er ikke kontrollert for skjulte feil/mangler.			
------	--	---	--	--	--

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Takstmann har lest egenerklæring. Forøvrig vises det til rapportens poster.

Andre forhold

Forsikring: Selskap: Nofa. Avtalenr: 119496. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 6 897.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår: 1986 Kilde: Iht Edr tatt i bruk 10.02.1986

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	128	118	88	30	Trapperom/gang, tv-stue, 2 små soverom, bad/dusj, disponibelt rom, vaskekjeller og 2 boder. Direkte utgang fra gang til terreng. Innvendig takhøyde ca 232 - 238 cm.
1. etasje	128	120	119	1	Vf, gang, bod. 3 soverom, bad/wc, kjøkken og stue. Direkte utgang fra stue til veranda.
Sum bygning:	256	238	207	31	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealene oppmålt innvendig på stedet. Det understrekes at definisjonen på oppholdsrom gjelder ved taksering, rommenes bruk kan være i strid med byggeforskrift selv om de er måleverdige etter NS3940 og/eller måleverdige etter takstbransjens retningslinjer. Det gjøres spesielt oppmerksom på at vinduer i kjeller sitter høyt på vegg og har ikke tilstrekkelig rømningsmuligheter og avviker fra forskrift men rommene er innredet til sitt bruk derfor tatt med i P-rom



Matrikkel: Gnr 14: Bnr 125
Kommune: 0502 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA

D.B.Takst - Byggeledelse Berthinsen
Elfstedtløkka 11, 2816 GJØVIK
Telefon: 61 13 26 21



Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Hall, bad, gang, kjellerstue, soverom, soverom	Bod, bod, vaskekjeller, disponibelt rom
1. etasje	Entré, gang, soverom, soverom, soverom, bad, kjøkken, stue	Bod

Garasje

Garasje	
	Byggeår: 1986 Kilde: Iht EDR

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	40	37	0	37	2 biloppstillingsplasser.
Sum bygning:	40	37	0	37	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Biloppstilling, biloppstilling



Matrikkel: Gnr 14: Bnr 125
Kommune: 0502 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA


D.B.Takst - Byggeledelse Berthinsen
Elfstedtøkka 11, 2816 GJØVIK
Telefon: 61 13 26 21



Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	<p>Frittliggende enebolig i 1 etg med vinkel og delvis innredet kjeller fra ca 1984. Oppført i trebindingsverk med utvendig stående kledning. Fundamentert på Multi grunnmur. Valmet tretak i vinkel.</p> <p>Opplyste påkostninger ca år, som takstmann ikke får kontrollert eksakt mht år.</p> <ul style="list-style-type: none">- Taktekking er gått over og kontrollert/utbedret av fagmann, 2013.- Utvendig ny malt panel, 2014.- Etablert varmepumpe, 2013.- Slipt/oljet Bjørke parkett, 2011.- Ny Pellets ovn i stue, 2006.- MDF panelplater i ene soverom, 2006.- Isolert garasje, 2004.- Nye overflater på bad 1 etasje, 1997.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det er viktig å huske på at boligen er ca 31 år og er oppført iht de forskrifter/regler/byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Dagens forskrift til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygd. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Jo eldre boligen er, jo større tiltak må påregne</p>

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	<p>Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilke type byggegrunn det er på denne eiendommen. Normalt er det betongfundamenter på faste eller komprimerte masser.</p>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Grunnundersøkelser ikke foretatt, derfor er ikke TG vurdert.</p>

Gulv på grunn	
Beskrivelse:	<p>Støpt uisolert betong gulv i fra byggeår i boder og vaskekjeller. Forøvrig oppforede tregulv med laminatgulv og tregulv/sponi de andre disponible rom.</p>
Utskifting/vedlikehold:	<p>Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år.</p>



Matrikkel: Gnr 14: Bnr 125
Kommune: 0502 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA

D.B.Takst - Byggeledelse Berthinsen
Elfstedtløkka 11, 2816 GJØVIK
Telefon: 61 13 26 21



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Oppforet tregulv er generelt ingen god konstruksjon, da det erfaringsmessig er en del fuktproblemer i forbindelse med konstruksjonen, pga oppsug av fukt fra grunnen. Konstruksjonen er definert som en såkalt risiko konstruksjon i fagmiljøet. Konstruksjonen er lukket og lar seg ikke tilfredstillende kontrollere uten destruktive inngrep, noe som ikke er gjort. For å avdekke tilstand inne i rommet må det foretas en åpning med hulltagning og måling av RF -relativ fuktighet. Lokalt synk/ujevnheter i gulvene TG 2 er valgt ut i fra type konstruksjon.	TG: 2
---------------------------------------	--	-----------

Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse: Utforede trevegger på Multimur under terreng i innredede rom.



Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Kjelleren har i hovedsak utforede og igjenklede konstruksjoner under bakkenivå. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at utforede og igjenklede konstruksjoner under terreng erfaringsmessig er å regne som risikokonstruksjoner i fagmiljøet med tanke på fare for magasinering av fukt, ved evt. kondensering eller svikt i utvendig fuksikring / drenering.
Det er foretatt fuksøk på tilfeldig valgte områder med stikk tagninger av pigger fra fuktindikator type Protimeter mms og det ble funnet unormal fukt i overflater av panelet i ene soverom og nære grense verdier i de andre rom.
Ønskes full forvisning om tilstand på utforede vegger og gulv må åpninger foretas for kontroll. Tg 2 iht type konstruksjon og TG 3 utforet vegg i ene soverom.

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse: Drenering fra byggeår. Videre er der synlig knotteplast- tettesjikt uten list som er benyttet på utvendig grunnmur. Store deler av huset står over terrengnivå. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.



Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Vurdering er foretatt med utgangspunkt i elementens etableringsår 1984. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har naturlig aldringsmessig slitasje med en ca gjennomsnittlig levetid på 40 år avhengig av utførelse og kvaliteten på inntilfylte masser med fuksikring. Da det er utforede og igjenklede vegger i de fleste rom i u.etasje er det vanskelig og vurdere drenering da mur ikke er synlig noen steder. Det anbefales og etablere kantlist i toppen av knotteplast.
Observerv fuktvandring og påvist fuktindikasjoner i innvendig hjørne ene soverom i kjeller. Trolig kan dette være at knotteplast ikke er klemt inntil grunnmur ved taknedløp.
Påvist fukt TG 3 i ene soverom og forøvrig TG 2.

TG: 2



Matrikkel: Gnr 14: Bnr 125
 Kommune: 0502 GJØVIK KOMMUNE
 Adresse: Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA





D.B.Takst - Byggeledelse Berthinsen
 Elfstedtløkka 11, 2816 GJØVIK
 Telefon: 61 13 26 21





Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur er oppført av Multimur(betong og isolasjonselementer med gips) fra byggeår med innvendig påforede trevegger under og noe over terreng. Utvendig pusset over terrengnivå. Ventilert i grunnmur. Over grunnmur oppført i isolert trebindingsverk iht gjeldende krav som var i 1984.	
		
		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Original grunnmuren er generelt i bra stand, alder tatt i betraktning. På inspiserte steder der hvor det kunne kontrolleres ble det ikke observert vesentlig svekkelser utover normalt iht byggeår. Multimur har i den senere tid vist seg å være sårbar for fukt og utsatt for skader med ulempe for innemiljø. Er definert somen såkalt risiko konstruksjon i fagmiljøet.Utførelsen/tørking før inntilfylling av utv. masser er viktig. Det ble ikke observert fukt i innvendig Multi mur i kjellerboder der hvor elementene var synlige på besiktigelsestidspunktet.. Trekonstruksjonen er lukket , ikke mulig å si noe om tilstand på isolasjon eller treverk inne i vegg. Ikke foretatt loddavvik.	TG: 2 

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Utvendig stående tømmermannspanel fra byggeår som er sist behandlet i 2014.	
		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Panelet virker og være godt vedlikeholdt. Antatt normal levetid for trepanel. 40-60 år	TG: 1 



Matrikkel: Gnr 14: Bnr 125
Kommune: 0502 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA

D.B.Takst - Byggeledelse Berthinsen
Elfstedtløkka 11, 2816 GJØVIK
Telefon: 61 13 26 21



Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Trevinduer med 2 - lags glass i 1 etg og 3 lags isolerglass i kjeller fra byggeåret med utenforliggende malte sprosser. Karnap vindu i stue. Utvendig beslag over/under vinduer . Ventilspalte i karm. Enkelte faste vinduer og 2 bly glass i stuedel.		
			
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene er godt vedlikeholdt iht alder men har et større varmetap en dagens vinduer og utskifting må påregnes på sikt. Ikke observert punkterte vinduer men ut i fra normal slitasje og alder kan dette være påregnelig. 1 soverom vindu går trekt. Lokale kondens skjolder. Kjellervinduer har ikke etablert beslag i overgang treverk mot mur.		
			TG: 2 

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Hvit malt isolert ytterdør med buet glass og sprosse fra byggeår. Balkongdør med 2 - lags isolerglass fra stue og ut til veranda.		
			
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dørene fungerte men er ca 30 år , derfor valgt TG 2.		
			TG: 2 

Innvendige dører

Beskrivelse:	Innvendige lett dører fra byggeår med profil. 1 folde dør mellom trapperom og tv--stue.		
			
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.		



Matrikkel: Gnr 14: Bnr 125
Kommune: 0502 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA

D.B.Takst - Byggeledelse Berthinsen
Elfstedtløkka 11, 2816 GJØVIK
Telefon: 61 13 26 21



Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Valmet tretak med prefabrikerte fagverk takstoler og forenklet undertak med sutak plater .
Utvendig skrå gesims med spaltebord. Adkomst til kaldt loft via loftsluke i himling.



Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Kaldt loft besiktiget med lommelykt delvis inn i rommet som har lav takhøyde. Isolasjon over 1 etasje. Taket ventileres luftespalter ned mot rafter har lokalt ikke tilstrekkelig gjennomgående lufting ut til takrenne. Det ble på besiktigelse tidspunktet ikke observert aktiv lekkasje.
Bedre utlufting ut mot takrenne - TG 2.

TG: 1



Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Stålplate tekking med taksteinform og gradrenner. I følge eier har taktekker - fagmann vært på taket og gått over hele tekking og skrudd etter plater med diverse.



Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Takstein tekking er kun besiktiget fra bakkeplan , ikke observert svekkelser.

TG: 1



Renner, nedløp og beslag - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

Beskrivelse: Utvendige sorte ståltakrenner og nedløp fra byggeår. Nedløp ned i terreng.
Taklyre , snøfangere og trinn til pipe.Gradrenner i stål.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonssetter er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av snøfangere, taksikringsutstyr, takstige er 20 - 40 år.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Ikke observert skader på renner som kun er besiktiget fra bakkeplan. Taknedløp anbefales ledet bort fra grunnmur for å unngå ev vannintregning.Gradrenne beslag er lokalt noe løst.

TG: 2





Matrikkel: Gnr 14: Bnr 125
Kommune: 0502 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA

D.B.Takst - Byggeledelse Berthinsen
Elfstedtløkka 11, 2816 GJØVIK
Telefon: 61 13 26 21



Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse: Utvendig strekkk metall trapp.
Innvendig furu repo trapp.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Relativ stor veranda plating på ca 35 m² ut i fra stue med utepeis i hjørne.
Tregulv og bjelker.
Manuell markise over deler av veranda.



Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Veranda har tydelig synk på midten og slitasje på gulvbord

TG: 3



Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: 1 - løps elementpipe fra byggeår. Utvendig heldekkende pipebeslag. Innvendig pusset og malt pipe. Feieluke i stue. Utvendig stigetrinn til pipen.
Innvendig vedovn i kjellerstue og nyere Pellets ovn i stue 1. etg.



Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Det er kun brann eller feiertilsyn som kan godkjenne ildsted/pipe.

Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittstående dekker

Beskrivelse: Etasjeskiller mellom med trebjelkelag fra byggeår. Trebjelkelag på innkledd ståldrager i tv stue - kjeller. Isolering i bjelkelaget ikke kontrollerbart da konstruksjonen er lukket men mest sannsynlig isolert da dette var vanlig i ca 1984.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Lukket konstruksjon ikke mulig og vurdere eksakt tilstand på bjelker. Gulvene er ike nivellerte men det er lokalt visuelt observert ujevnheter men ikke mer enn normalt for bygning som er ca 30 år.
TG 1 ut i fra alder på bjelkelag som er ca 30 år.

TG: 1






Matrikkel: Gnr 14: Bnr 125
Kommune: 0502 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA

D.B.Takst - Byggeledelse Berthinsen
Elfstedtløkka 11, 2816 GJØVIK
Telefon: 61 13 26 21




Bad - Enebolig	
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	
Innvendige dører - Kjeller / Bad	
Beskrivelse:	Malt lett dør.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke etablert tiluftspalte i karm eller dørblad. TG: 2
Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Bad	
Beskrivelse:	Helsveist vinylbelegg på betong med varmekabler fra byggeår. Plast sluk i rommet
	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Svakt fall til sluk rundt sluk. Ved bruk av fuktindikator type Protimeter mms ble det i overflater ikke observert unormal fukt men belegget har begrenset rest levetid. Eier opplyser at badet har vært lite i bruk. TG: 2
Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Bad	
Beskrivelse:	Våtromstapet på mur og trevegger fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noe forhøyede fuktindikasjoner. Våtromstapet har generelt brukt opp sin levetid og her er det i tillegg dusjing rett på flater. Med bakgrunn i alder anbefales det å etablere et tett dusjkabinett for kontrollert avrenning til sluket. Dette som et forebyggende tiltak. Løpende observasjon anbefales. TG: 2
Overflater på innvendig himling - Kjeller / Bad	
Beskrivelse:	Hvite takplater.
Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Bad	
Beskrivelse:	Utstyr i fra byggeår. Åpen dusj med plast sluk, toalett og servant i ca 120 cm bred innredning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyr er ca 30 år og er utidsmessig selv om det ikke visuelt er observert skader TG: 2
Luftbehandling, generelt - Kjeller / Bad	
Beskrivelse:	Ikke etablert avtrekk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Avtrekk må etableres. Det beste middelet mot fukt er frisk luft.



Matrikkel: Gnr 14: Bnr 125
Kommune: 0502 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA

D.B.Takst - Byggeledelse Berthinsen
Elfstedtløkka 11, 2816 GJØVIK
Telefon: 61 13 26 21



Innvendige dører - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Hvitmalt lettdør.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke etablert tiluftspalte i karm eller dørblad. TG: 2
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Flislagt gulv på opprinnelig trebjelkelag med påstøp/varmekabler fra 1997. Metall sluk under dusj/boble badekar i følge selger. Gulvet er etablert etter vannskade rett etter overtagelse av bygningen. Opplyst den gang pensjonert flis legger som har utført jobben. Iht egen erklæring er det opplyst bruk av membran.
	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fall forhold til sluket er ikke kontrollert/besikiget da det er under dusj/boble badekar. Antar klebe/bane membran under gulvstøp. Gulv er kontrollert for fukt ved befarig, ingen indikasjon på fukt eller lekkasjer. Observert enkelte sprekker og høydeforskjell i gulvet. Her er det minimalt med vannbelastning da det ble etablert dusj/bade boblekar for ca 5-6 år siden. Tidligere vært dusjet rett på fliser. Eier opplyser ikke noene forandringer i gulvet siden sprekker/høyde forskjell ble oppdaget, TG: 2
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Flislagte vegger fra 1997 på trevegger, utført av samme person som la gulvet. Vindu er delvis bak kabinett.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noe forhøyede fuktindikasjoner. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at flis og flisfuger ikke er tette og det forutsettes bruk av tett membran som fuksikring bak og under flis. Dette lar seg ikke påvise uten destruktiv åpninger noe som ikke er foretatt. Med bakgrunn i alder er det ikke etablert slik membran vi kjenner i dag. Det har tidligere vært dusjet rett på fliser i ca 10-12 år. TG: 2
Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Hvite takplater.
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Nyere hjørne dusj - boble - steam kar. Plastsluk under dusj. Servant i ca 180 cm bred innredning med 2 servanter og 1-greps armatur. Toalett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Delvis nytt og eldre utstyr, ikke observert skader.




Matrikkel: Gnr 14: Bnr 125
Kommune: 0502 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA

D.B.Takst - Byggeledelse Berthinsen
Elfstedtløkka 11, 2816 GJØVIK
Telefon: 61 13 26 21



Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Naturlig avtrekk med takventil og åpningsvindu.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mekanisk avtrekk og tilluft anbefales alltid i våtrom. Det beste middelet mot fukt er frisk luft. TG: 2

Kjøkken - Enebolig
Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning	
Beskrivelse:	Eik kjøkkeninnredning fra byggeår med bar løsning ut mot stue. Laminat benkeplate med 1 stor og 1 liten stålkum med 1- greps armatur. Mekanisk avtrekk over komfyr.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Relativt lite slitt kjøkken iht alder men er utidmessig. TG: 2

Innvendige overflater - Enebolig
Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv - Kjeller	
Beskrivelse:	Laminatgulv i kjellerstue og 2 soverom. Tregulv i trapperom. Forøvrig støpt gulv i boder og noe spon gulv.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ujevnt laminatgulv.

Overflater på innvendige vegger - Kjeller	
Beskrivelse:	Stående og noe liggende Krokskogpanel i kjellerstue. Stående skyggepanel og brystningspanel i soverom. Forøvrig malte overflater.

Overflater på innvendig himling - Kjeller	
Beskrivelse:	Skyggepanel i kjellerstue og trapperom. Innkledd ståldrager med belegg i kjellerstue. Forøvrig hvite takplater.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje	
Beskrivelse:	Slip og oljet Bjørke parkett i stue og kjøkken. Laminat i soverom. Fliser uten varmekabler i vf.

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje	
Beskrivelse:	Brystningspanel med malt strie over i stue og to soverom. Forøvrig malt strie og nyere MDF panelplater med perlestaffprofil i det ene soverom.



Matrikkel: Gnr 14: Bnr 125
Kommune: 0502 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA

D.B.Takst - Byggeledelse Berthinsen
Elfstedtløkka 11, 2816 GJØVIK
Telefon: 61 13 26 21



Overflater på innvendig himling - 1. etasje	
Beskrivelse:	Strukturplater i ca 30 cm bredde i vf og stue. Forøvrig hvite takplater.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig	
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.	

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Offentlig vann og avløp i fra byggeåret. Vanninntak med galvanisert rør og stoppekran i vaskekjeller. Avløpsrør i plast . Innvendig vannrør med kobberør og avløpsrør i plast.




Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Galvanisert rør : På bakgrunn av rørets alder som er lik antatt levetid for denne type rør må det påregnes at utskifting er nødvendig. Slike rør har lett for å gro og det kan ha oppstått tæring slik at brudd på vannledningen kan oppstå. Det foreligger ikke opplysning om at rør eller rørdeler er byttet tidligere. Undertegnede er ikke vvs fagmann og besiktigelsen er derfor begrenset men det ble ikke påvist lekkasjer ved besiktigelsen. Bunnledninger er ikke kontrollert. Dette krever spesiell teknologi og denne rapportens undersøkelses nivå tillegges ikke dette.
---------------------------------------	---

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Ny varmepumpe, varmekabler på bad , vaskekjeller, kjellerstue i kjeller og 1. etasje.Førøvrig vedfyring. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Naturlig avtrekk med veggventiler i kjeller og ventiler i vindu karmen. Mekanisk avtrekk i fra kjøkken og naturlig avtrekk i våtrom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mekanisk avtrekk i fra våtrom anbefales. Det beste middelet mot fukt er frisk luft. TG: 2

Elektriske anlegg - Enebolig	
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.	

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Stort sikringskap i ene soverom i kjeller med skrusikringer fra byggeår. 2 nye automatsikringer. Hovedsikring på 50 A ellers kurser på 10 og 16 A. 25 A til garasje.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	El.anlegg anbefales alltid kontrollert av fagpersonell ved eierskifte da undertegnede ikke er el.fagmann. Skrusikringer tåler ikke samme belastning som automatsikringer.



Matrikkel: Gnr 14: Bnr 125
Kommune: 0502 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA

D.B.Takst - Byggeledelse Berthinsen
Elfstedtløkka 11, 2816 GJØVIK
Telefon: 61 13 26 21



Terrengforhold - Enebolig

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse: Relativ flat tomt.



Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Lokalt ikke synlig tilstrekkelig anbefalt fall 1:50 , 3 meter ut i fra grunnmur. Viktig å lede overflatevann vekk fra grunnmur.

TG: 2

Annet - Enebolig

Annet

Beskrivelse: Tilbygget utebod over kjeller nedgang.
Oppført i enkelt trebindingsverk med stående panel. Plassbygd valmet tretak med stålplate tekking. Fundamentert på Leca mur.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Utvendig panel er helt ned til terrenget og er utsatt for råte skader.
Leca vegg ned til trapperom er skjev etter jordtrykkskade og har dratt med seg yttervegg.

TG: 3



Matrikkel: Gnr 14: Bnr 125
Kommune: 0502 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA

D.B.Takst - Byggeledelse Berthinsen
Elfstedtløkka 11, 2816 GJØVIK
Telefon: 61 13 26 21



Garasje

Bygning generelt - Garasje

Bygning, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Frittstående dobbel garasje fra 1986 iht EDR. Oppført i trebindingsverk med senere ilagt isolasjon. Utvendig stående tømmermannspanel. Fundamentert på støpt uisolert plate. Valmet plassbygd tre tak med bordtak og stålplate tekking. Enkle vippeporter og enkle glass. Innvendig malt spon i himling og delvis på vegger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fuktmerker på innvendig platekledning - yttervegg er i følge eier etter lagring av gjenstander helt inntil vegg.	TG: 2



Matrikkel: Gnr 14: Bnr 125
Kommune: 0502 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Nedrevegen 4, 2822 BYBRUA

D.B.Takst - Byggeledelse Berthinsen
Elfstedtløkka 11, 2816 GJØVIK
Telefon: 61 13 26 21



Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring	Kr.	6 897
Kommunale avgifter.	Kr.	12 082
Vedlikeholdskostnader	Kr.	8 000
Sum årlige kostnader	Kr.	26 979

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 350 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	160 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 510 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Tomteverdi:	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 910 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. m/Boligsalgsrapport Andel/aksje - alle typer boliger inkl. fritidsbolig
 Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. u/Boligsalgsrapport Tomt/hytte
 Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl. fritidsleiligheter Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med snr.
 Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til **Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring**. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjør-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr. <input type="text" value="14"/>	Bnr. <input type="text" value="125"/>	Snr. /Andelsnr./Aksjenr. <input type="text"/>	Festenr./Leil.nr. <input type="text"/>	Org.nr. ved Andel/Aksje. <input type="text"/>
Adresse <input type="text" value="Nedrevegen 4"/>			Postnr. <input type="text" value="2822"/>	
Sted <input type="text" value="Bybrua"/>			Kommune <input type="text" value="Gjøvik"/>	
Byggeår <input type="text" value="1984"/>	Når kjøpte du boligen? <input type="text" value="1996"/>	Hvor lenge har du bodd i boligen? <input type="text" value="Siden 1996"/>	Har du bodd i boligen de sist 12 mnd.? Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. <input type="text" value="ja"/>	
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring) <input type="text" value="NOFA"/>				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? <input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI				
Polise-/avtalnr. <input type="text" value="119496"/>				
Ved dødsbo, kryss her: <input type="checkbox"/> Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NB! Krav til Boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.				
Avdødes navn <input type="text"/>				

SELGER (1)

Etternavn <input type="text" value="Bjørnstad"/>	Fornavn <input type="text" value="Lise Randi"/>
Tlf. privat <input type="text"/>	Mobil <input type="text" value="41930088"/>
E-post <input type="text" value="lise.randi62@gmail.com"/>	
Ny adresse <input type="text" value="Vårstien 4 B"/>	Postnr. <input type="text" value="2816"/>
	Sted <input type="text" value="Gjøvik"/>

SELGER (2)

Etternavn <input type="text"/>	Fornavn <input type="text"/>
Tlf. privat <input type="text"/>	Mobil <input type="text"/>
E-post <input type="text"/>	
Ny adresse <input type="text"/>	Postnr. <input type="text"/>
	Sted <input type="text"/>

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet

- 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppkader?**
 JA NEI Kommentarer: **Sprekk i fliser på badegolv. Sikkerhetsduk under**
- 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
- 1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Kommentarer: _____
- 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: _____
- 2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.?**
 JA NEI Kommentarer: _____
- 3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller?**
 JA NEI Kommentarer: **Fuktmerke i hjørne i kjeller. Se boligsalgsrapport.**
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
- 3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Kommentarer: _____
- 3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: _____
- 4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 JA NEI Kommentarer: _____
- 5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?**
 JA NEI Kommentarer: _____
- 6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?**
 JA NEI Kommentarer: _____
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 JA NEI Hvis faglært, hvem: **Erland Tomassen**
- 6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: **2012 Gikk over alle takplater og skrudde etter og festet løse plater**
- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: _____
- 7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?**
 JA NEI Kommentarer: _____
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Kommentarer: _____
- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: _____
- 8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
 JA NEI Kommentarer: _____
- 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Kommentarer: _____
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: _____
- 9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?**
 JA NEI Kommentarer: _____
- 10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?**
 JA NEI Kommentarer: _____
- 11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?**
 JA NEI Kommentarer: _____
- 12. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?**
 JA NEI Kommentarer: _____
- 12.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____
- 13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:**
 JA NEI Kommentarer: _____
- 14. Er det innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?**
 JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____
- 14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

JA NEI

Kommentarer

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat.

JA NEI

Kommentarer

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 17 og 18 besvares kun for leiligheter, borettslag og boligaksjeselskap

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

JA NEI

Kommentarer

18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

JA NEI

Kommentarer

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

(Avkrysningsmulighetene på s.2 og s.3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskapet)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

Firma

Avdeling

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-10

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring pkt.9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 måneder fra rapportdato. Dette er selgers ansvar. Dersom BSR ikke fornyes oppnås ikke rabatt.

SETT KRYSS

- Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6.
- Jeg er kjent med** at selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt, jf. vilkårenes pkt. 5.
- Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2014 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 4 måneder fra signering av kontrakt til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.
- Nei, jeg tegner ikke** eierskifteforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato

03.10.14

Sted

Gjøvik

Selger (1) underskrift

Liselandi Bjørntad

Selger (2) underskrift

NB! Ved oppgjørsopdrag skal også kjøper signere egenerklæringskjema:

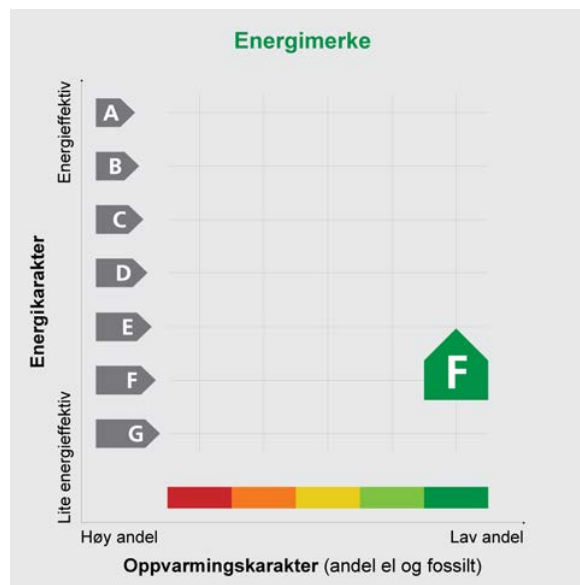
Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet. Sist endret: 1.januar 2014

ENERGIATTEST



Adresse	Nedrevegen 4
Postnr	2822
Sted	BYBRUA
Andels-/felloshetsnr.	/
Gnr.	14
Bnr.	125
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	7485395
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2014-482640
Dato	09.09.2014

Eier	Lise Randi Bjørnstad
Innmeldt av	Lise Randi Bjørnstad



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pellets-kamin

- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	238
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Bioenergi Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Biokamin Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedrevegen 4

Postnr/Sted: 2822 BYBRUA

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 09.09.2014 21:33:46

Energimerkenummer: A2014-482640

Ansvarlig for energiattesten: Lise Randi Bjørnstad

Energimerking er utført av: Lise Randi Bjørnstad

Gnr: 14

Bnr: 125

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 7485395

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Brukertilta

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Kommunenr: 0502 GJØVIK

Gnr: 14 Bnr: 123

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Hjemmelshavere

7831 23/10/1996 **HJEMMEL TIL GRUNN**
VEDERLAG: 900.000
BJØRNSTAD LISE RANDI
F.NR: 220962

Påtegning til hjemmelsdokumenter

1492 13/02/1989 ** EKTEPAKT U/HJ.OVERGANG
GJELDER: HJEMMEL TIL GRUNN 7831/1996
GJELDER: BJØRNSTAD LISE RANDI
F.NR: 220962
EKTEPAKT / SÆREIE-BESTEMMELSE

Urådigheter

DOKUMENTER AV SÆRLIG INTERESSE FOR SALG- ELLER PANTSETTELSESADGANG
SE DOKUMENTNR: 1734 ÅR: 1984 URÅDIGHET

PENGEHEFTELSE

1734 29/02/1984 **URÅDIGHET**
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Kan ikke overdras uten samtykke fra formannskapet
Gjelder ikke ved overdragelse til familie

1734 29/02/1984 **FORKJØPSRETT**
Rettighetshaver: GJØVIK KOMMUNE
Ved salg til andre enn nærmeste familie

SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER
SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET/
AVGIVEREIENDOMMEN.

FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTE KONTRAKTEN.

Servitutter i grunn:

1734 29/02/1984 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/
telesentral
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

4033 07/04/1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR: 0502 GNR: 14
BNR: 101

informasjon fra matrikkel og grunnboken

Dato:
17/09 2014Gårds-/bruksnr: Gjøvik 0502-14/125
Adresse: Nedrevegen 4, 2822 Bybrua
Eiendomstype: Grunneiendom

Tegnforklaring grenselinjer:	
	Nøyaktig måling
	Middels nøyaktig
	Mindre nøyaktig
	Lite nøyaktig
	Skissenøyaktighet
	Uavklart grense (m. kvalitet)
	Fiktiv grense
	Hjelpelinje vannkant
	Hjelpelinje vegkant
	Hjelpelinje punkt feste





BUDSKJEMA

For eiendommen

Adresse:

Gnr. Bnr. Snr.

Under tegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr

Beløp med bokstaver kr + omkostninger

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den kl.

Eventuelle forbehold:

.....

.....

Ønsket overtagelsesdato :

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Kontant ved kontraktens underskrift : kr 50.000,-

Låneinstitusjon: kr

Referanse & tlf: kr

kr

Egenkapital: kr

Totalt: kr

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

BUDGIVER:

Etternavn (bruk blokkbokstaver): Fornavn, mellomnavn :

Tlf : Epost:

Nåværende adresse: Postnummer: Sted:

Sted og dato: Sign:

På uendrede vilkår forhøyes budet til:

Kroner	Akseptfrist:	Signatur	Dato:	Klokkeslett:	Akseptert
.....
.....	Sted:
.....	Dato:
.....	Sign:

* * *