



HUNNSVEGEN 64A

04

Velkommen til Hunnsvegen 64A

06

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

31

Plantegning

35

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter



HUNNSVEGEN 64A

Arkitekttegnet enebolig som er betydelig modernisert de senere år. Opprinnelig er boligen fra 1951, men ble tilbygd og renovert i 2011 /2012. Boligen holder høy standard på detaljer og løsninger. Eiendommen har sentrumsnær beliggenhet i et attraktivt boligområde i Nordbyen på Gjøvik.

Boligen består av 1.etasje, samt underetasje. I tillegg finnes en dobbel garasje på eiendommen med godkjent utleiedel i underetasjen. Boligen har høy standard og er løpende vedlikeholdt.

Inngangsparti på hovedplan med særpreg, forblendet med fasadestein. Entre med skyvedørgarderobe. 3 soverom og flislagt bad/vaskerom. Romslig kjøkken med moderne innredning med slette fronter. God plass til spisestue. I hjørne av kjøkkenet finner vi en koselig peis. Stuen ligger ett nivå opp fra kjøkkenet. Her finner vi en lun og koselig sone med plass til sofa og tv-benk. Fra kjøkkenet er det utgang til overbygget terrasse. Terrassen har nedfelt boblebad med motstrømsbasseng og utekjøkken. På terrassen er det integrerte høyttalere og lydanlegg.

Underetasjen har egen inngang og består av entre, en romslig stue med utgang til liten platting. I tillegg finnes flislagt bad, 2 soverom og kjøkken med innredning med slette fronter. Underetasjen holder samme høye standard som 1.etasje. Adkomst mellom etasjene via trapp.

I tillegg finner vi en dobbel garasje på eiendommen. Garasjen er isolert og har varmekabler i gulv. Garasjen har egen boenhet i underetasjen som er godkjent for utleie. Leiligheten inneholder stue/kjøkken i åpen løsning, soverom, walk in closet og flislagt bad. I tillegg finnes en praktisk bod med god plass til oppbevaring.

Tomten er terrassert og er meget pent opparbeidet med støttemurer, brostein, plen og bed.

HUNNSVEGEN 64A

Prisantydning	9 900 000
Omkostninger	263 522
Totalpris	10 163 522
P-rom	273 m2
Bruksareal	314 m2
Soverom	5
Bad	3
Eierform	Selveier
Byggeår	1951
Eiet tomt	736 m2



Kristian Løkken

Eiendomsmegler MNEF / Partner

48 09 38 29 / kristian@partnerseiendomsmegling.no



Øvre Torvgt 28 2815 Gjøvik



STANDARD

Boligen er opprinnelig fra 1951. Selger opplyser at boligen ble tilbygget og betydelig rehabilitert i 2011-2012. Boligen har normal standard og planløsning ut ifra alder og konstruksjon.

Kjøkkenet på hovedplanet har innredning med laminerte skrog, glatte fronter og stein/komposittplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, koketopp, gassbluss og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Kjøkken i underetasjen har kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Bad/vaskerom:

Badet på hovedplanet har fliser på gulv og vegger, samt panel i himling. Badet er innredet med servant med underskap og speil med tilhørende belysning. I tillegg finnes dusjvegger, vegghengt wc og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming via varme i gulv. Ventilasjon via mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom:

Badet i underetasjen har fliser på gulv og vegger, samt panel i himling. Badet er innredet med servant med underskap og speil med tilhørende belysning. I tillegg finnes dusjnische, innmurt badekar (boblekar), vegghengt wc og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming via varme i gulv. Ventilasjon via mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner (våtsone mot pipe og kryperom).

Innvendige overflater:

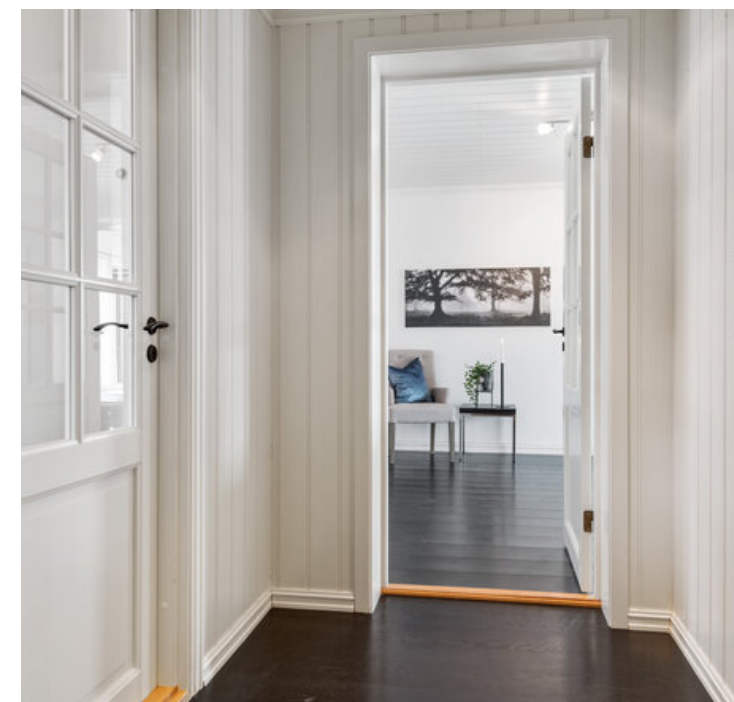
gulv er hovedsakelig preget av: Parkett, fliser og laminat.
vegger er hovedsakelig preget av: Panel, tapet og fliser.
himlinger er i hovedsak preget av: Panel og himlingsplater.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Tilbygg / modernisering:

- Modernisering: Satt inn trapp mellom etasjene.
- Modernisering (i 2022): Malt veranda og inngangsparti, samt satt opp nytt gjerde på nedsiden og mot vegen.
- Modernisering (i 2017): Lagt inn fiber. Utført av firma.
- Tilbygg (i 2012): Bygget ny garasje.
- Tilbygg (i 2012): Tilbygg på eneboligen.
- Modernisering (i 2012): Malt utvendig kledning. Egeninnsats.
- Modernisering (i 2012): Montert utvendige persiener på noen vinduer.
- Modernisering (i 2011): Fasade, etterisolering tak, vegg og bjelkelag iflg. eier.
- Modernisering (i 2011): Panel utvendig, skiftet endel vinduer.
- Modernisering (i 2011): Nye gulv innvendig, maling av overflater.
- Modernisering (i 2011): Oppgradert kjøkken.
- Modernisering (i 2011): Oppgradert deler av elektrisk anlegg.
- Modernisering (i 2011): Nyere støttemur mot nabo og i hagen.

Vedlikehold:

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



1.etg
Enebolig





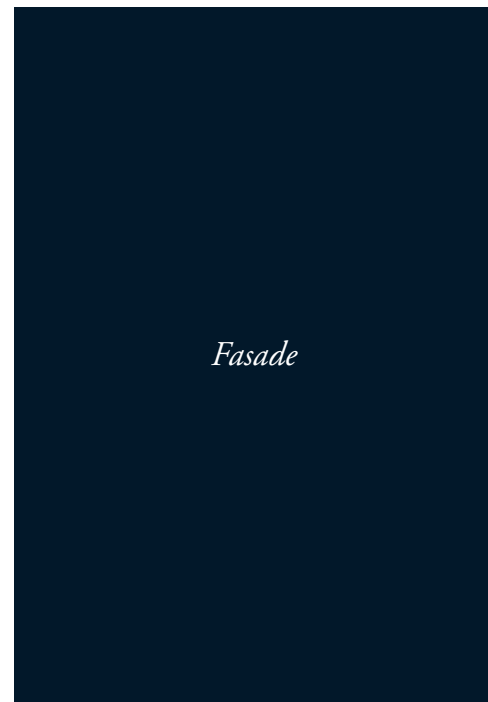






Leilighet under garasje









BELIGGENHET

Hunnsvegen 64A har en meget attraktiv beliggenhet i Nordbyen, med gangavstand til Gjøvik sentrum og til friluftsarealer og marka. Kort vei til skoler, barnehager, Fastland friluftsbad samt alpinanlegget ovenfor. Gjøvik er Innlandets største by og kan by på et yrende kulturliv, NTNU og nærhet til industristedet Raufoss. Ned til byen er det tre-fire minutters kjøring til handlegater (5 min å gå), kjøpesenter, stasjonen og Mjøsa. Dessuten er Gjøvik endestasjon på Gjøvik banen og hjemmet til Skibladner.



Hunnsvegen 64A

Nabolaget Torke/Kråkjordet - vurdert av 58 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kronprins Olavs veg/Hunnsvn Linje B45	0 min	0 km
Sykehuset Innlandet Gjøvik Totalt 27 ulike linjer	10 min	0.9 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	19 min	1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 27 min	

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.) 343 elever, 22 klasser	13 min	1.1 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 250 elever, 14 klasser	17 min	1.5 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 310 elever, 10 klasser	14 min	1.2 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	9 min	0.8 km

«fFn utsikt over Mjøsa. Rolig og sentrumsnært»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

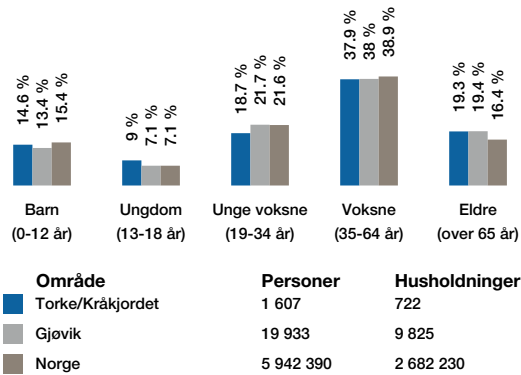
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kråkjordet barnehage (3-5 år) 60 barn, 3 avdelinger	7 min	0.6 km
Solåsstua barnehage (0-5 år) 20 barn, 1 avdeling	8 min	0.7 km
Trollhaugen barnehage (3-5 år) 25 barn, 1 avdeling	9 min	0.8 km

Dagligvare

Coop Prix Tranberg PostNord	5 min	0.4 km
Rema 1000 Gjøvik Stadion	13 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



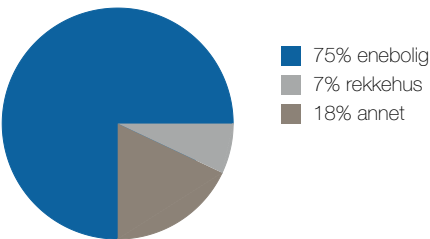
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

Hovdetjernet Sandvolleyballban... Sandvolleyball	7 min	0.6 km
Gjøvik videregående Aktivitetshall, ballspill	8 min	0.7 km
Basic Gym	16 min	
360 Grader treningsstudio	18 min	

Boligmasse

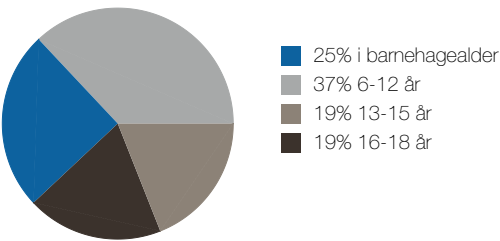


«Har vokst opp her, stille og rolig strøk, uten de store overraskelsene. Meget fint for barnefamilier, med nærhet til ALT;-)»

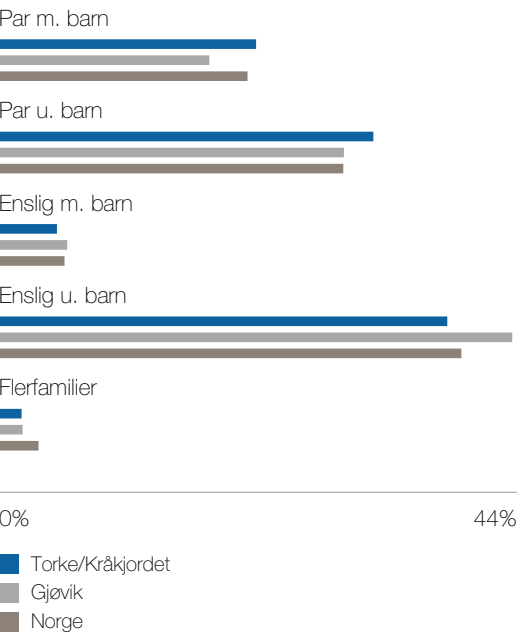


Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

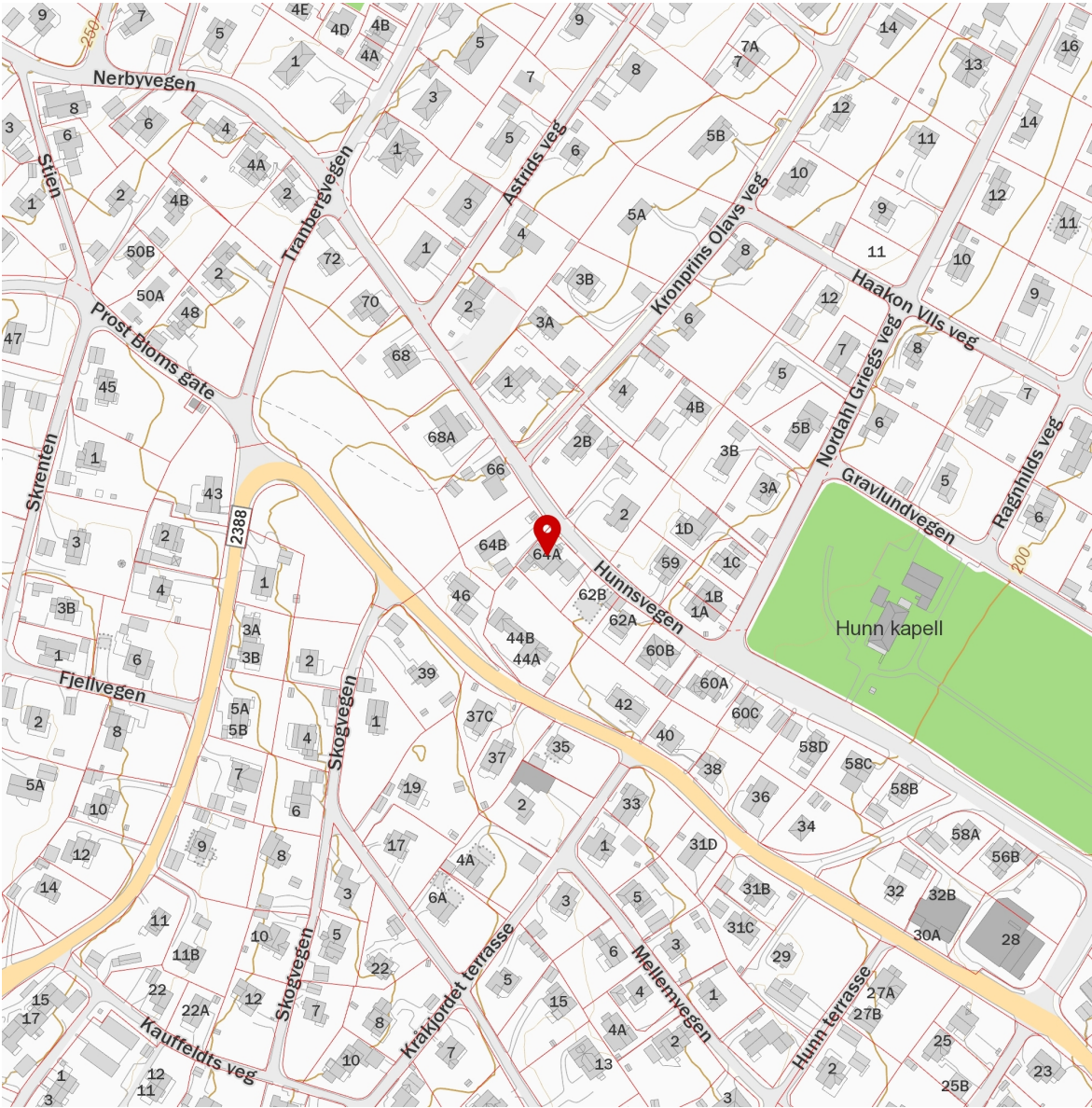
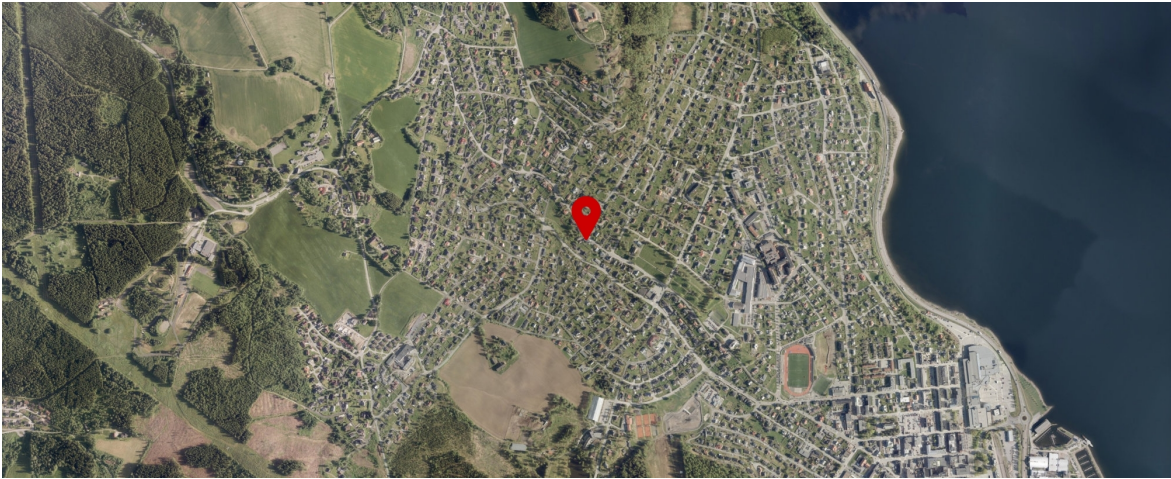


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	34%
Ikke gift	51%	52%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

PLANTEGNING

INNHold

Boligen inneholder:

Underetasje: Gang, stue, kjøkken, gang 2, 2 soverom, gang 3, bad/vaskerom og bod. I tillegg finnes utvendig bod under terreng på ca. 4 m².

1.etasje: Vindfang, gang, 3 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og stue.

Garasje med egen boenhet i underetasjen:

Underetasje: gang, kjøkken/stue, soverom, walk in closet og bad/wc.

1.etasje: Dobbel garasje med 2 biloppstillingsplasser.



P-ROM	273 M ²
BRA	314 M ²

u. etg





EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

9 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

202,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

247 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 900 000,-))

14 650,- (Boligkjøperpakken* (valgfritt))

263 522,- (Omkostninger totalt)

10 163 522,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert Kr. 15 000

Forsikring, estimert. Kr. 8 000

Vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) Kr. 23 000

Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.

Sum årlige kostnader (Avrundet) Kr. 46 000

Forsikring

Tryg

Polisenummer: 6555372

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt

tilstandsgrader 2 og 3:

- TG 2: Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- TG 2: Veggkonstruksjon: Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Det er benyttet både gipsplater og duk på garasje, dette er ikke preakseptert løsning.

- TG 2: Dører: Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket.

- TG 2: Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terasse inngang har panel på sidene som går ned til terreng og her kan det oppstå

råde.

- TG 2: Overflater: Knirk registrert. Overflater bærer preg av slitasje. Bruksmerker og noe knirk observert på gulv.

- TG 2: Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- TG 2: Radon: Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

- TG 2: Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

- TG 2: Rom Under Terreng: Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonsmulighet er derfor begrenset. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte fukt i utforede vegger. Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefalingdag pga. stor risiko for skader.

- TG 2: Krypkjeller: Kryperom har begrenset lufting, bedre lufting bør etableres. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Kypekjeller/ blindrom er ikke inspisert. Adkomst ikke mulig.

Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

- TG 2: Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp er ca. 78cm, dette er ikke tilfredsstillende bredde. Det generelle kravet for håndløper i trapp er

at øverste håndløper på hver side av trappeløpet skal være i høyde mellom 0,8 meter og 0,9 meter over gulvet eller trinnet. Høyde på håndløperen i trapp måles fra trinnforkant. Det er avvik på Inntrinn i ganglinjen som skal være minimum 0,25 m. Trapper med rette løp skal ha samme dybde på inntrinn.

- TG 2: Bad/vaskerom: Det er påvist avvik i fuger.

- TG 2: Bad/vaskerom: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

- TG 2: Bad/vaskerom: Halvvalvparten av forventet brukstid er oppnådd på membran tettesjikt. Våtrommet fungerer for dagens eier, men oppussing må påregnes. Videre bruk gir økt risiko for vannskader. Gjør oppmerksom på at rommet ikke har synlig membran.

- TG 2: Bad/vaskerom: Halvparten av forventet brukstid for sanitærutstyr og innredning er oppnådd.

- TG 2: Bad/vaskerom: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

- TG 2: Bad/vaskerom: Begrenset tilgang på sluket under badekar. Halvparten av forventet brukstid er oppnådd på membran tettesjikt. Våtrommet fungerer for dagens eier, men oppussing må påregnes. Videre bruk gir økt risiko for vannskader. Gjør oppmerksom på at rommet ikke har synlig membran.

- TG 2: Bad/vaskerom: Ikke fremlagt dokumentasjon som sier at innebygget sistene har safetybag som ivaretar ev. lekkasjevann. Innebygget badekar vanskeliggjør inspeksjon og rengjøring av sluk.

- TG 2: Varmesentral: Halvparten av forventet brukstid eller mere, er oppnådd på varmepumpe.

- TG 2: Varmtvannstank: Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

- TG 2: Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

- TG 2: Drenering: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke synlig utvendig drensplast eller isolasjon langs terreng. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur) Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder. Eiendommen var snødekt på befaringsdagen.

- TG 2: Grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Utvendige trapper: Trapp i stein. Trapp og rekkverk i

treverk.

- Forstøtningsmurer: Støttemur i stein. Snødekt på befaringsdagen.
- Terrengforhold: Flat/skrånende tomt. Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvikene, samt beskrivelse av anbefalte tiltak.

Selgers egenerklæringsskjema

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

- Pkt. 2: nye bad i 2008/2009.

- Pkt. 2.1: alle bad ble fornyet og bygget om i 2008/2009

- Pkt. 2.2: alt er fornyet i 2008

- Pkt. 2.3: utført av sertifisert fagarbeider Kristiansen

- Pkt. 3: vi har hatt ett tilfelle med tett sluk

- Pkt. 5: dreneringen ble fornyet i 2009 der det har vært behov for det./rundt garasjebygget

- Pkt. 9.1: Alt av tak konstruksjoner er nytt i 2012/2013

- Pkt. 9.2: utført av Byggcraft AS

- Pkt. 10: nytt EL anlegg i hele huset.

- Pkt. 10.1: utført av K-elektro, Bakke El installasjoner, Gjøvik installasjoner.

- Pkt. 10.2: Alle elektrikere har levert erklæring for arbeidet sitt, litt usikker om jeg har alle papirene.

- Pkt. 11: jevnlig service på varmepumpe

- Pkt. 14: pant i eiendommen av Nordea, boliglån

- Pkt. 19: muren mot naboen er lagt inn på deres eiendom. deler av deres tomt brukes av denne eiendom, men dette er meldt inn i kommunen med nabo samtykke, også at naboen fikk muren gratis.

Tilleggskommentar:

Huset er total renoveret første del i 2008 og andre del i 2012. eneste som er igjen er bæring i yttervegger og gulv i gamle delen. Påbygg av ny del i 2012 og ny garasje i 2012. Hageanlegg, gjerde og basseng er ordnet i 2017.

Boligens areal

Primærrom: 273 kvm, Bruksareal: 314 kvm

Enebolig:

Kjeller:

Bruksareal: 96 m².

Primærrom: 92 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Boligen inneholder: Gang, stue, kjøkken,

gang 2, 2 soverom, gang 3 og bad/vaskerom. I tillegg finnes bod og utvendig bod under terreng.

1. etasje:
Bruksareal: 148 m².
Primærrom: 148 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Boligen inneholder: Vindfang, gang, 3 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og stue.

Garasje:
Kjeller/leilighet:
Bruksareal: 33 m².
Primærrom: 33 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: gang, kjøkken/stue, soverom og bad/wc.

1. etasje:
Bruksareal: 37 m².
Primærrom: 0 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Ingen.

Tegninger:
Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Eier opplyser at det foreligger midlertidig brukstillatelse. Gjøvik kommune tillater maks 30m2 veranda/ terrasse. Eier opplyser at forholdet vil utbedres (se selgers kommentar under).
Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Selger har følgende opplysninger om terrasse:
"Kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse med krav om at verandaen skal være under 30 kvm/ over 0,5meter over terreng. Kommunen har regnet grillplassen som BYA/over 0,5 meter og mener at grillplassen skal rives. Det stemmer ikke. Selger skal sette inn tiltak og gi riktig beregning av verandaen når snøen har forsvunnet. Det vil derfor ikke bli endring på verandaen slik den er, men at det settes inn tiltak mot terreng under verandaen og riktig definisjon av grillplassen som vil medføre at BYA veranda vil komme på under 30 kvm."

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte takst for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler.

Adkomst

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

Tomt

Areal: 736 kvm, Eierform: Eiet tomt

Eiet tomt på 735,8 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Brostein på gårdsplass.

Eier opplyser at utekjøkken ved terrasse går delvis inn på nabotomt og at det foreligger skriftlig avtale på dette. Megler har forespurt, men ikke mottatt kopi av avtalen.

Garasje / parkering

Oppvarmet garasje med 2 oppstillingsplasser. Innredet boenhet i underetasjen.

Byggemåte

Fundamentert på ringmur av murte blokker med krypkjeller. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Pulttak i trekonstruksjon. flatt tak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Taktekking med asfaltpapp/ folie.

Taket er tekket med asfaltshingel. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig luke for inspeksjon. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Bygningsdelene var i hovedsak dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder. Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. 1 meter snø på befaringsdagen begrenset inspeksjonen og ytterligere undersøkelser anbefales. flatt tak i trekonstruksjoner. Undertaksbord. Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass. Leddport av metall til garasje. Terrasser i trykkimpregnert trekonstruksjon. Rekkverk i glass og malt treverk. Innfelte downlights i trapper og gulv på terrasse. Trapp i stein. Trapp og rekkverk i treverk.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m3 i inneluft.
Det stilles kun krav til målinger utført om hele eller

delers av boligen er utleid.

Pipe:
Pipe i teglstein. Peis. Det er to pipeløp i teglstein.

Basseng:
Jacuzzi basseng med motstrømsanlegg nedfelt i terrasse, nytt i 2017 iflg. eier.

Tekniske installasjoner:
- Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.
- Besiktiget i rørskap.
- Opplyst utskiftet 2011.
- Synlige avløpsrør i: Plast.
- Opplyst utskiftet 2011.
- Ventilasjonen består av mekanisk avtrekksventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk.
- Varmepumpe plassert i stue.
- El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.
- Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.
- Brannslukningsapparat
- Røykvarslervarsling via alarmsentral.

Gyggemåte garasje:
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Yttervegg i isolert bindingsverk. Yttervegg i betong. Pulttak i trekonstruksjon. Etasjeskiller i betong. Stående utvendig trekledning. Taktekking med papp/ folie. Egen boenhet i underetasje:
Gang, kjøkken/ stue, sovealkove, bad/wc.
Garasje, annek, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bruksendring av bolig og etablering av sekundærleilighet datert 09.01.2023. I følge søknaden er det registrert mindre vesentlige mangler. Gjenstående arbeid må være fullført innen 01.05.2023. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse. Ny sluttkontroll skal utføres, og sluttdokumentasjon og søknad om ferdigattest skal sendes inn til kommunen før det kan gis ferdigattest.

Barnehage / skole i området

Barnehager:

Kråkjordet barnehage (3-5 år), 60 barn, 3 avdelinger 0.6 km
Trollhaugen barnehage (3-5 år), 25 barn, 1 avdeling 0.8 km
Lissomskogen barnehage (0-5 år), 108 barn, 6 avdelinger 1 km

Skoler
Fredheim skole (1-7 kl.), 313 elever, 20 klasser 1.1 km
Gjøvik skole (1-7 kl.), 256 elever, 21 klasser 1.5 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.), 284 elever, 24 klasser 1.3 km
Gjøvik videregående skole, 1050 elever 0.8 km

Se vedlagt nabolagsprofil.

Adgang til utleie

Det er egen boenhet som er godkjent for utleie i underetasjen av garasjen.

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring, varmpumpe og strøm.

Siste tilsyn ble utført 18.04.2018.
Det er registrert følgende avvik/anmerkninger på fyringsanlegget:
- Slukkeutstyr: 10 års service eller anskaffe nytt.
- Det anbefales at det anskaffes og monteres en gassvarsler, med tanke på at det er gassfyrt komfyr i boligen.
- Gammelt røykrørshull i underetasjen må mures igjen med tegl.
Siste feiing ble utført 18.05.2021.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F

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

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 30 081 pr. år
De kommunale avgiftene er inkl. eiendomsskatt.

De kommunale avgiftene er fordelt på følgende måte:
Vann og avløp: 10 824,-
Renovasjon: 2 875,-

Feiegebyr: 650,-
Eiendomsskatt: 15 732,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Eiendomsskatt

Det er i Gjøvik kommune vedtatt eiendomsskatt for 2023. Eiendomsskattetaksten utgjør kr 3 935 400 og eiendomsskatten er kr 15 732,-

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 475 521 pr. 15.02.23 10:22
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 5 311 874 pr. 15.02.23 10:22

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

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

Regulering

Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel for 2020-2032 med følgende formål:
- Bebyggelse og anlegg, nåværende boligbebyggelse
- Bestemmelses område
Vedtatt: 29.10.2020

Offentlige planer

Det foreligger ingen ikke godkjente planforslag under forberedelse/behandling hos Gjøvik kommune.

Konsesjon / odel

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

Vei/vann/avløp

Adkomst til eiendommen fra offentlig veg.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Kommentar:

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver.

Offentligrettslig pålegg

Det finnes ingen offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
Hvitevarer på kjøkken.

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbelt rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om

budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 48 09 38 29 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

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

Overtagelse

Etter avtale. Budgiver oppfordres til å skrive ønsket overtagelsesdato i budskjema.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til taksmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med

de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglere er fra 1/1-2004 underlagt hvitvaskings-loven. Dette innebærer at eiendomsmegler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til ØKOKRIM.

Salgsbetingelser

Eiendommen selges som den er og overtas av kjøper slik den fremstår ved besiktigelse, jf. avhendingslova § 3-9. Dette innebærer at selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. For kjøper betyr dette at eiendommen først har en mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen, eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Alle interessenter plikter å sette seg inn i salgsoppgave og tilstandsrapport da disse danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Med henvisning til avhendingslovens § 3-10, oppfordres kjøper til å undersøke eiendommen grundig. Forhold som kjøper burde oppdaget på visning kan normalt ikke påberopes som en mangel, dette omfatter også forhold som ikke fremgår av salgsoppgaven, eller uriktige opplysninger i salgsoppgaven.

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

Fra 01.01.2022 vil avhendingslova endres slik at det ikke lengre er adgang til å selge eiendom "as is" til forbruker, og følgende salgsbetingelser vil gjelde:

Avhendingsloven

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

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.

Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eieendomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Adresse og matrikkel

Hunnsvegen 64A, 2819, Gjøvik, Gnr. 67 bnr. 272 i Gjøvik kommune

Eier

Trygg Start AS v. Leon Esfahani

Oppdragsnummer

6-20-0033

Meglere vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,70 % beregnet av salgssummen inkludert evt. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 6 250,- og markedspakke kr. 20 900,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

Byggeår

1951

Antall soverom

5

Boligtype, eierform og byggeår

Enebolig (Selveier), byggeår: 1951

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Hunnsvegen 64 A, 2819 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 67, bnr. 272

Markedsverdi

10 800 000

Areal (BRA): Enebolig 244 m², Garasje 70 m²



Befaringsdato: 19.01.2023

Rapportdato: 03.02.2023

Oppdragsnr.: 12151-1322

Referansenummer: PK7361

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Erik Myrvang



Gyldig rapport
03.02.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

Takstcon AS

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

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



Svein Erik Myrvang

Svein Erik Myrvang

03.02.2023 | GJØVIK

Takstcon AS

Ringvegen 7
915 79 679

Rapportansvarlig

Svein Erik Myrvang

svein@takstcon.no
932 56 766



Energirådgiver

Oppdragsnr.: 12151-1322

Befaringsdato: 19.01.2023

Side: 2 av 32



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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).



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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.



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:

Hunnsvegen 64 A har en meget attraktiv beliggenhet i nordbyen, med gangavstand til Gjøvik sentrum og til friluftsarealer og marka. Kort vei til skoler, barnehager, Fastland friluftsbad samt alpinanlegget ovenfor. Gjøvik er Innlandets største by og kan by på et yrende kulturliv, NTNU og nærhet til industristedet Raufoss. Ned til byen er det tre-fire minutters kjøring til handlegater (5 min å gå), kjøpesenter, stasjonen og Mjøsa. Dessuten er Gjøvik endestasjon på Gjøvik banen og hjemmet til Skibladner.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Fundamentert på ringmur av murte blokker med krypkjeller. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Pulttak i trekonstruksjon. Flatt tak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Taktekking med asfaltpapp/ folie.

BEBYGGELSEN:

Bolig med primærareal på 240 m² over 2 plan. Terrasse mot vest. Utvendig bod under terreng. Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

STANDARD:

Boligen er fra 1951. Tilbygget og rehabilitert 2011-2012 jfr. eier. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring/varmepumpe 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 735,8 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. brosten på gårdsplass. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltshingel. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig luke for inspeksjon. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Bygningsdelene var i hovedsak dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder. Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. 1 meter snø på befaringsdagen begrenset inspeksjonen og ytterligere undersøkelser anbefales.

Flatt tak i trekonstruksjoner. Undertaksbord. Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass. Leddport av metall til garasje. Terrasser i trykkimpregnert trekonstruksjon. Rekkverk i glass og malt treverk. Innfelte downlights i trapper og gulv på terrasse. Trapp i stein. Trapp og rekkverk i treverk.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser. Laminat. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet. Fliser. Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Det stilles kun krav til målinger utført om hele eller deler av boligen er utleid. Pipe i teglstein. Peis. Det er to pipeløp i teglstein.

Selgers opplysning: Ukjent når forrige tilsyn ble utført, det foreligger ingen kjente pålegg/mangler. Ildsted er ikke kontrollert eller funksjonstestet. Innvendige utforede vegger på grunnmur. Oppforet gulv i deler av kjelleren. Støpt ringmur med kryperom. Trapp av treverk. Profilerte tredører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom
Bad UE.
Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Innmurt badekar. Boblekar. Vegghengt wc. Dusjnisje. Opplegg vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Fliser på vegg. Panel i himling. Fliser på vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. våtsone mot pipe og kryperom.

Bad/vaskerom
Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc. Opplegg vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Fliser på vegg. Panel i himling. Fliser på vegg. Panel i himling.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

UE:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp, kjøleskap, oppvaskmaskin.

1. etg.
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og stein/komposittplate med kjøkkenkum. Flislågt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, koketopp, gassbluss, oppvaskmaskin, Plass til frittstående kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Besiktiget i rørskap. Opplyst utskiftet 2011. Synlige avløpsrør i: Plast. Opplyst utskiftet 2011.

Ventilasjonen består av mekanisk avtrekksventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk. Varmepumpe plassert i stue.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Brann tekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. - Brannslukningsapparat - Røykvarsler- varsling via alarmsentral.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er kun vurdert fra synlige forhold over bakkenivå. Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. (Se rom under terreng)

Støpt ringmur med kryperom. Støpt plate på mark. Grunnmur i betong. Støttemur i stein. Snødekt på befaringsdagen.

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

Synlige vannrør i: Plast. Synlig avløpsrør i: Plast. Opplyst utskiftet 2011.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	314 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	244 m²
Totalpris	10 800 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	148	148	0
Kjeller	96	92	4
Sum	244	240	4
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	37	0	37
Kjeller	33	33	0
Sum	70	33	37

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger10 050 000

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

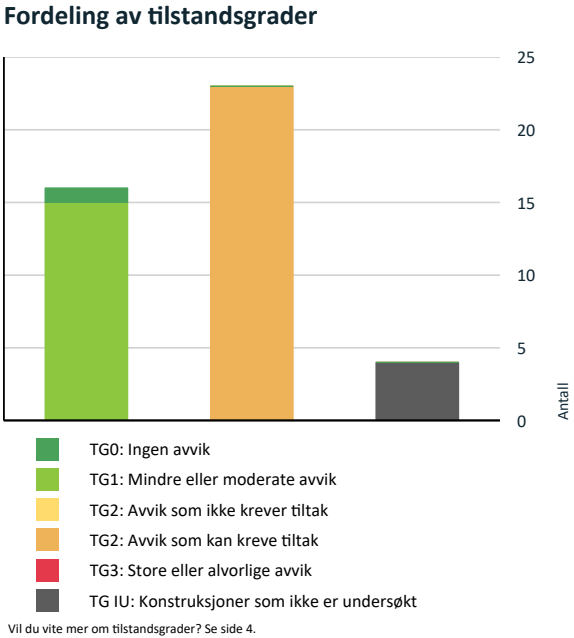
Gå til side

Lovlighet

Gå til side

- Enebolig
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
 - Eier opplyser at det foreligger midlertidig brukstillatelse. Gjøvik kommune tillater maks. 30m2 veranda terrasse. Eier opplyser at forholdet vil utbedres.
- Garasje
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå bygningsdeler er TEK 97 rev. 24.06.2003 med tilhørende veiledning.
Referansenivå rapport forskriften tryggere bolighandel 01.01.2022 denne henviser til NS3600- 2018 og alle punkter som omhandler helse, miljø og sikkerhet vurderes opp mot dagens krav.
Dagens krav vil gi avvik iht. forskriften tryggere bolighandel, men det er ikke et krav iht. gjeldende forskrift på søknadstidpunktet at avvik utbedres opp mot dagens krav. Dette gjelder brannceller, røykvarslere, rekkverkshøyder, snøfangere osv.
Våtrom er vurdert opp mot TEK 17.
Det er benyttet Protimeter MMS-2 som fuktindikator.

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.
Er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvi

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.	
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.	
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

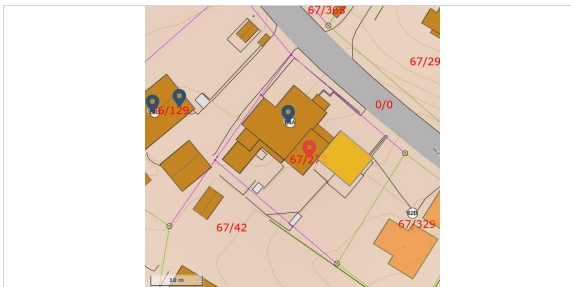
<div><div></div><div>Det er avvik: Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Det er benyttet både gipsplater og duk på garasje, dette er ikke preakseptert løsning.</div></div>	<div><div></div><div>Innvendig > Krypjkjeller Det er avvik: Kryperom har begrenset lufting, bedre lufting bør etableres. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Krypekjeller/ blindrom er ikke inspisert. Adkomst ikke mulig. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.</div></div>
<div><div></div><div>Utvendig > Dører Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.</div></div>	<div><div></div><div>Innvendig > Innvendige trapper Det er avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp er ca. 78cm, dette er ikke tilfredstillende bredde. Det generelle kravet for håndløper i trapp er at øverste håndløper på hver side av trappeløpet skal være i høyde mellom 0,8 meter og 0,9 meter over gulvet eller trinnet. Høyde på håndløperen i trapp måles fra trinnforkant. Det er avvik på Inntrinn i ganglinjen som skal være minimum 0,25 m. Trapper med rette løp skal ha samme dybde på inntrinn.</div></div>
<div><div></div><div>Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Det er avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terasse inngang har panel på sidene som går ned til terreng og her kan det oppstå råte.</div></div>	<div><div></div><div>Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom Det er påvist avvik i fuger.</div></div>
<div><div></div><div>Innvendig > Overflater Det er avvik: Knirk registrert. Overflater bærer preg av slitasje. Bruksmerker og noe knirk observert på gulv.</div></div>	<div><div></div><div>Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.</div></div>
<div><div></div><div>Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</div></div>	<div><div></div><div>Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom Det er avvik: Halvhalvparten av forventet brukstid er oppnådd på membran tettesjikt. Våtrommet fungerer for dagens eier, men oppussing må påregnes. Videre bruk gir økt risiko for vannskader. Gjør oppmerksom på at rommet ikke har synlig membran.</div></div>
<div><div></div><div>Innvendig > Radon Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad</div></div>	<div><div></div><div>Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom Det er avvik: Halvparten av forventet brukstid for sanitærutstyr og innredning er oppnådd.</div></div>
<div><div></div><div>Innvendig > Pipe og ildsted Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.</div></div>	<div><div></div><div>Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.</div></div>
<div><div></div><div>Innvendig > Rom Under Terreng Det er avvik: Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonsmulighet er derfor begrenset. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte fukt i utforede vegger. Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefalingdag pga. stor risiko for skader.</div></div>	<div><div></div><div>Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom Det er avvik:</div></div>

Sammendrag av boligens tilstand

<div><div></div><div>Begrenset tilgang på sluket under badekar. Halvparten av forventet brukstid er oppnådd på membran tettesjikt. Våtrommet fungerer for dagens eier, men oppussing må påregnes. Videre bruk gir økt risiko for vannskader. Gjør oppmerksom på at rommet ikke har synlig membran.</div></div>	<div><div></div><div>Det er ikke synlig utvendig dremsplast eller isolasjon langs terreng. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuksikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur) Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder. Eiendommen var snødekt på befaringdagen.</div></div>
<div><div></div><div>Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom Det er avvik: Ikke fremlagt dokumentasjon som sier at innebygget sistene har safetybag som ivaretar ev. lekkasjevann. Innebygget badekar vanskeliggjør inspeksjon og rengjøring av sluk.</div></div>	<div><div></div><div>Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Det er registrert løs puss på muroverflater.</div></div>
<div><div></div><div>Tekniske installasjoner > Varmesentral Det er avvik: Halvparten av forventet brukstid eller mere, er oppnådd på varmepumpe.</div></div>	
<div><div></div><div>Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Det er avvik: Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.</div></div>	
<div><div></div><div>Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.</div></div>	
<div><div></div><div>Tomteforhold > Drenering Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.</div></div>	

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Standard

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

Vedlikehold

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

Ved renovering av bygninger der bygningskroppen blir oppgradert kan det være mulig å få stønad av ENOVA til oppgraderinger. Se <https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/oppgradering-av-bygningskroppen-/> for ytterligere informasjon. Vi i Takstcon er godkjente energirådgivere hos ENOVA som kan hjelpe deg med prosessen for en eventuell stønad.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Tilbygg (i 2012) Bygget ny garasje.
Tilbygg (i 2012) Tilbygg på eneboligen.

Modernisering (i 2017) Lagt inn fiber.
Utført av firma.
Modernisering (i 2012) Malt utvendig kledning. Egeninnsats.
Modernisering (i 2012) Montert utvendige persienner på noen vinduer.
Modernisering (i 2011) Fasade, etterisolering tak ,vegg og bjelkelag iflg. eier.
Modernisering (i 2011) Panel utvendig, skiftet endel vinduer.
Modernisering (i 2011) Nye gulv innvendig, maling av overflater.
Modernisering (i 2011) Oppgradert kjøkken.
Modernisering (i 2011) Oppgradert deler av elektrisk anlegg.
Modernisering (i 2011) Nyere støttemur mot nabo og i hagen.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med asfaltshingel. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig luke for inspeksjon.

Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Bygningsdelene var i hovedsak dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. 1 meter snø på befaringsdagen begrenset inspeksjonen og ytterligere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Det er benyttet både gipsplater og duk på garasje, dette er ikke preakseptert løsning.

Tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må hele eller deler av kledning skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Flatt tak i trekonstruksjoner. Undertaksbord.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 1

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

Dører

TG 2

Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass. Leddport av metall til garasje.



Ytterdør har blitt silikonert ved glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasser i trykkimpregnert trekonstruksjon. Rekkverk i glass og malt treverk. Innfelte downlights i trapper og gulv på terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terasse inngang har panel på sidene som går ned til terreng og her kan det oppstå råte.

Tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Utvendige trapper

TG IU

Trapp i stein. Trapp og rekkverk i treverk.

INNENDIG

Overflater

TG 2

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet. Fliser.
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk registrert. Overflater bærer preg av slitasje. Bruksmerker og noe knirk observert på gulv.

Tiltak

- Tiltak:

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Tilstandsrapport

Radon TG 2

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

Det stilles kun krav til målinger utført om hele eller deler av boligen er utleid.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted TG 2

Pipe i teglstein. Peis. Det er to pipeløp i teglstein.

Selgers opplysning: Ukjent når forrige tilsyn ble utført, det foreligger ingen kjente pålegg/mangler. Ildsted er ikke kontrollert eller funksjonstestet.



Eldre peis plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Tiltak

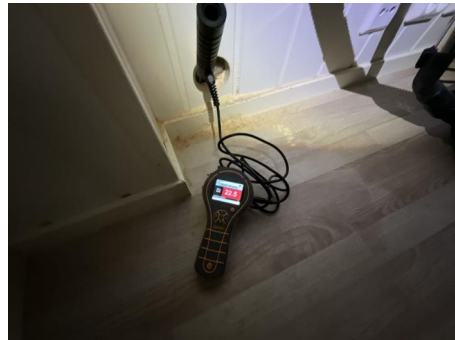
- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng TG 2

Innvendige utforede vegger på grunnmur. Oppforet gulv i deler av kjelleren.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonsmulighet er derfor begrenset.

Fuktmåling ble foretatt, jeg målte fukt i utforede vegger. Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefalingdag pga. stor risiko for skader.

Tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Trapp av treverk.



Trappen er bratt.



Trappeløp har ca. 78cm bredde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp er ca. 78cm, dette er ikke tilfredstillende bredde. Det generelle kravet for håndløper i trapp er at øverste håndløper på hver side av trappeløpet skal være i høyde mellom 0,8 meter og 0,9 meter over gulvet eller trinnet. Høyde på håndløperen i trapp måles fra trinnforkant. Det er avvik på Inntrinn i ganglinjen som skal være minimum 0,25 m. Trapper med rette løp skal ha samme dybde på inntrinn.

Tiltak

- Tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Profilerte tredører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc. Opplegg vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegg. Panel i himling. Fliser på vegg. Panel i himling.



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



Ufagmessig utførelse på samleskap VVS



Enkelte fuger er sprekt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Det er ikke behov for straktiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på eldre våtrom. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Det er fall til begge sluk, men fallet er mindre enn dagens krav.



Dusjhjørne har bunnlis.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Ukjent tettesjikt/membran. Plastsluk.



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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvvalparten av forventet brukstid er oppnådd på membran tettesjikt. Våtrommet fungerer for dagens eier, men oppussing må påregnes. Videre bruk gir økt risiko for vannskader. Gjør oppmerksom på at rommet ikke har synlig membran.

Tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning TG 2

Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc. Opplegg vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid for sanitærutstyr og innredning er oppnådd.

Tiltak

- Tiltak:

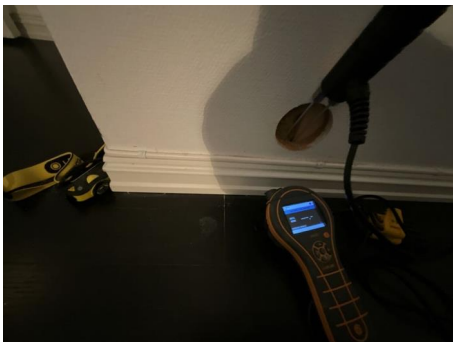
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sanitærutstyr og innredning skiftes. Tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Da brukerkrav er forskjellige. Ved renovering, påse at våtrommet dokumenteres.

Ventilasjon TG 1

Vurdering av ventilasjon gjøres opp mot dagens forskriftskrav. Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad UE.

Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Innmurt badekar. Boblekar. Vegghengt wc. Dusjnisje. Opplegg vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Overflater vegger og himling TG 1

Fliser på vegg. Panel i himling. Fliser på vegg. Panel i himling.



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

Overflater Gulv TG 2

Fliser på gulv. Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

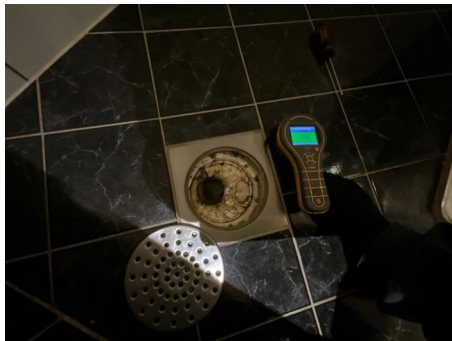
Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Smøremembran med ukjent utførelse. Plastsluk.



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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset tilgang på sluket under badekar. Halvparten av forventet brukstid er oppnådd på membran tettesjikt. Våtrommet fungerer for dagens eier, men oppussing må påregnes. Videre bruk gir økt risiko for vannskader.

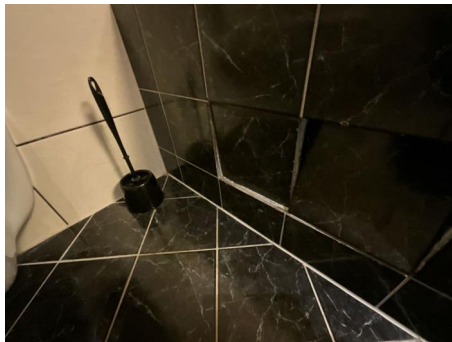
Gjør oppmerksom på at rommet ikke har synlig membran.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avviket utbedres

Sanitærutstyr og innredning TG 2



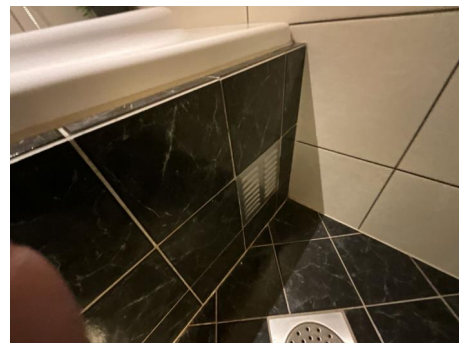
Løse fliser på omramming badeksr.



Vegghengt wc med skjult sisterne er ikke utført etter dagens anbefaling, med synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjevarsler.



Motor til boblefunksjon er defekt.



Ikke adkomst til sluk under badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fremlagt dokumentasjon som sier at innebygget sisterne har safetybag som ivaretar ev. lekkasjevann. Innebygget badekar vanskeliggjør inspeksjon og rengjøring av sluk.

Tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for strakstiltak siden innredningen fungerer for dagens eier, men ut ifra alder kan utskiftninger påregnes. Om mulig, innhent dokumentasjon på innebygget sistene. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sanitærutstyr og innredning skiftes. Tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Da brukerkrav er forskjellige. Ved renovering, påse at våtrommet dokumenteres.

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. våtsone mot pipe og kryperom.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og stein/komposittplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, koketopp, gassbluss, oppvaskmaskin, Plass til frittstående kjøleskap. Kjøkken er foliert.

Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp, kjøleskap, oppvaskmaskin.

Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Besiktiget i rørskap. Opplyst utskiftet 2011.



Samleskapp VVS.



Innvendig hovedstoppekran er plassert i garasje.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Opplyst utskiftet 2011.

Ventilasjon

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

Tilstandsrapport

Varmesentral

Varmepumpe plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid eller mere, er oppnådd på varmepumpe.

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. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ny varmepumpe installeres.

Varmtvannstank



Varmtvannsbereider på ca 200 liter fra 2005 plassert på bad underetg.



Varmtvannsbereider på ca 160 liter fra 2005 plassert i garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereider har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

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

Tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftninger. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.

En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsbereidere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.

Ved å skifte ut en gammel bereder med en ny, kan du redusere varmetapet med så mye som 50 prosent. En femtedel av strømforbruket i en bolig er knyttet til oppvarming av vann, og ved å skifte ut en gammel bereder kan du spare mye strøm.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja Hvis det elektriske anlegget er bygget etter 1999, eller det har blitt foretatt utvidelser eller rehabilitering, skal samsvarserklæring og nødvendig underlagsdokumentasjon fra utførende elektrovirksomhet følge eiendommen videre.

Les mer om elsikkerhet og boligkjøp på elsikkerhetsportalen:

<https://elsikkerhetsportalen.no/elvia/kjope-eller-pusse-opp/>

Ikke fremvist samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter

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



Sikringsskapet er plassert i gang 1 etg.



Enkelte spotter på bad fungerer ikke.



Sikringsskap plassert i garasje.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. - Brannslukningsapparat - Røykvarsler- varsling via alarmsentral.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er kun vurdert fra synlige forhold over bakkenivå.

Drenering

TG 2

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. (Se rom under terreng)

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke synlig utvendig drencplast eller isolasjon langs terreng. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur) Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder. Eiendommen var snødekt på befaringsdagen.

Tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Støpt ringmur med kryperom. Støpt plate på mark. Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Grunnmur anbefales isolert på utsiden av muren. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må skadene utbedres. Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Forstøtningsmur

TG IU

Støttemur i stein. Snødekt på befaringsdagen.

Terrengforhold

TG IU

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Synlige vannrør i: Plast. Synlig avløpsrør i: Plast. Opplyst utskiftet 2011.

Beregninger

Årlige kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert	Kr.	15 000
Forsikring, estimert.	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuksikring,tak osv.)	Kr.	23 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	1 310 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 8 560 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	10 050 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	148	148	0	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Stue	
Kjeller	96	92	4	Gang , Stue , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Gang 3, Bad/vaskerom , Hall m/trapp , Kjøkken	Bod , Utvendig bod under terreng
Sum	244	240	4		

Kommentar

Utvendig bod under terreng på ca. 4 m2 er ikke medtatt i BRA som S-rom.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Eier opplyser at det foreligger midlertidig brukstillatelse. Gjøvik kommune tillater maks. 30m2 veranda terrasse.
Eier opplyser at forholdet vil utbedres.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	37	0	37		Garasje
Kjeller	33	33	0	Stue/kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom	Garderobe
Sum	70	33	37		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
19.1.2023	Svein Erik Myrvang	Takstingeniør
	Leon Esfahani	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	272		0	735.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Hunnsvegen 64 A							
Hjemmelshaver Trygg Start AS							

Eiendomsopplysninger	
Adkomstvei Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.	
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.	
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.	
Regulering Kommuneplanens arealdel 2020-2032. hvor eiendommen omfattes av særskilte bestemmelser for Gjøvikjordet-Tongjordet og Torke-Hunnsjordet.	
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
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Tegninger			Ingen	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

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

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/PK7361>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Partners Eiendomsmegling AS
 Oppdragsnr.: 6200033
 Adresse: Hunnsvegen 64A
 Postnr.: 2819 Sted: Gjøvik
 Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja Avdødes navn:
 Når kjøpte du boligen? 1998 Hvor lenge har du bodd i boligen? 20 og 6 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
 I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Tryg Polise/avtalenr. 6555372
 Selger 1 Fornavn: Leon Etternavn: Esfahani / Trygg Start AS

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

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: nye bad i 2008/2009

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
 Beskrivelse: alle bad ble fornyet og bygget om i 2008/2009

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: alt er fornyet i 2008

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse: sertifisert fagarbeider Kristiansen

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 Er forholdet byggemeldt?
☐ Nei ☒ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: vi har hatt ett tilfelle med tett sluk

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: dreneringen ble fornyet i 2009 der det har vært behov for det./rundt garasjebygget

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

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

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen (f.eks. skjeggkre, rotter, mus, maur eller lignende)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

9.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Alt av tak konstruksjoner er nytt i 2012/2013

9.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse: Byggcraft AS

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)? Hvis nei, gå videre til punkt 11.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: nytt EL anlegg i hele huset

10.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse: K-elektro, Bakke El installasjoner, Gjøvik installasjoner

10.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Alle elektrikere har levert erklæring for arbeidet sitt, litt usikker om jeg har alle papirene

11. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: jevnlig service på varmepumpe

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

13. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

14. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: pant i eiendommen av Nordea, boliglån

15. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l. ? Hvis nei, gå videre til punkt 15.2.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Eiendommen har en godkjent sekundærbolig som utleiedel under garasjen. Det er også lagt til rette for å kunne leie underetasjen i hoveddelen om det er ønskelig.

15.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: litt usikker, det var utleiedel siden jeg har kjøpt huset

15.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Siste målte radonverdi:

16. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

16.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

17. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

18. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

19. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: muren mot naboen er lagt inn på deres eiendom. deler av deres tomt brukes av denne eiendom men. dette er meldt inn i kommunen med nabo samtykke, også at naboen fikk muren gratis.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR

Huset er total renovert første del i 2008 og andre del i 2012. eneste som er igjen er bæring i yttervegger og gulv i gamle delen. påbygg av ny del i 2012 og ny garasje i 2012. Hageanlegg, gjerde og basseng er ordnet i 2017.

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 hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 - seks - måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om hvorfor ha Boligselgerforsikring på:

<https://buysure.no/wp-content/uploads/docs/selge/brosjyre-boligselgerforsikring.pdf>

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring.
Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.
Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.
Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger.
Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Opprettet: 14/08/2023 12:54:31

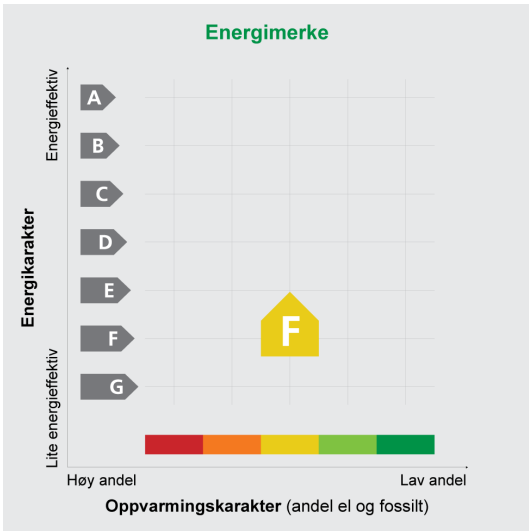
Adresse	Hunnsvegen 64a
Postnr	2819
Sted	Gjøvik
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	67
Bnr.	272
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1122687
Dato	24.04.2020

Innmeldt av	Mette Aas Sivesind
-------------	--------------------

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

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

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



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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Saksbehandlingsgebyr

Tiltaket/tiltakene faktureres i henhold til kommunens gebyrregulativ. (Gebyret inkluderer behandling av ferdigattest). Midlertidig brukstillatelse vil bli fakturert i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura ettersendes.

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Midlertidig brukstillatelse	2600	1	2600	Trygg Start AS

Ta gjerne kontakt med oss

- Har du spørsmål om vedtaket, kan du ta kontakt på telefon eller e-post til undertegnende.
- På kommunens nettside finner du informasjon og skjemaer – www.gjovik.kommune.no

Med hilsen

Eystein Elstad
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Trygg Start AS Postboks 486 2803 GJØVIK

Mottakere:

Øst-Tek Østlandske Kallerudlia 3 2816 GJØVIK
Byggeteknikk AS



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 eignedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon: Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 6200033

Adresse: Hunnsvegen 64A, 2819 Gjøvik

Betegnelse: GNR 67, BNR 272 i Gjøvik kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

[illegible]



PARTNERS.NO