



PORFYRVEGEN 9B

04

Velkommen til Porfyrvegen 9B

06

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

27

Plantegning

30

Eiendommen

38

Tekniske dokumenter

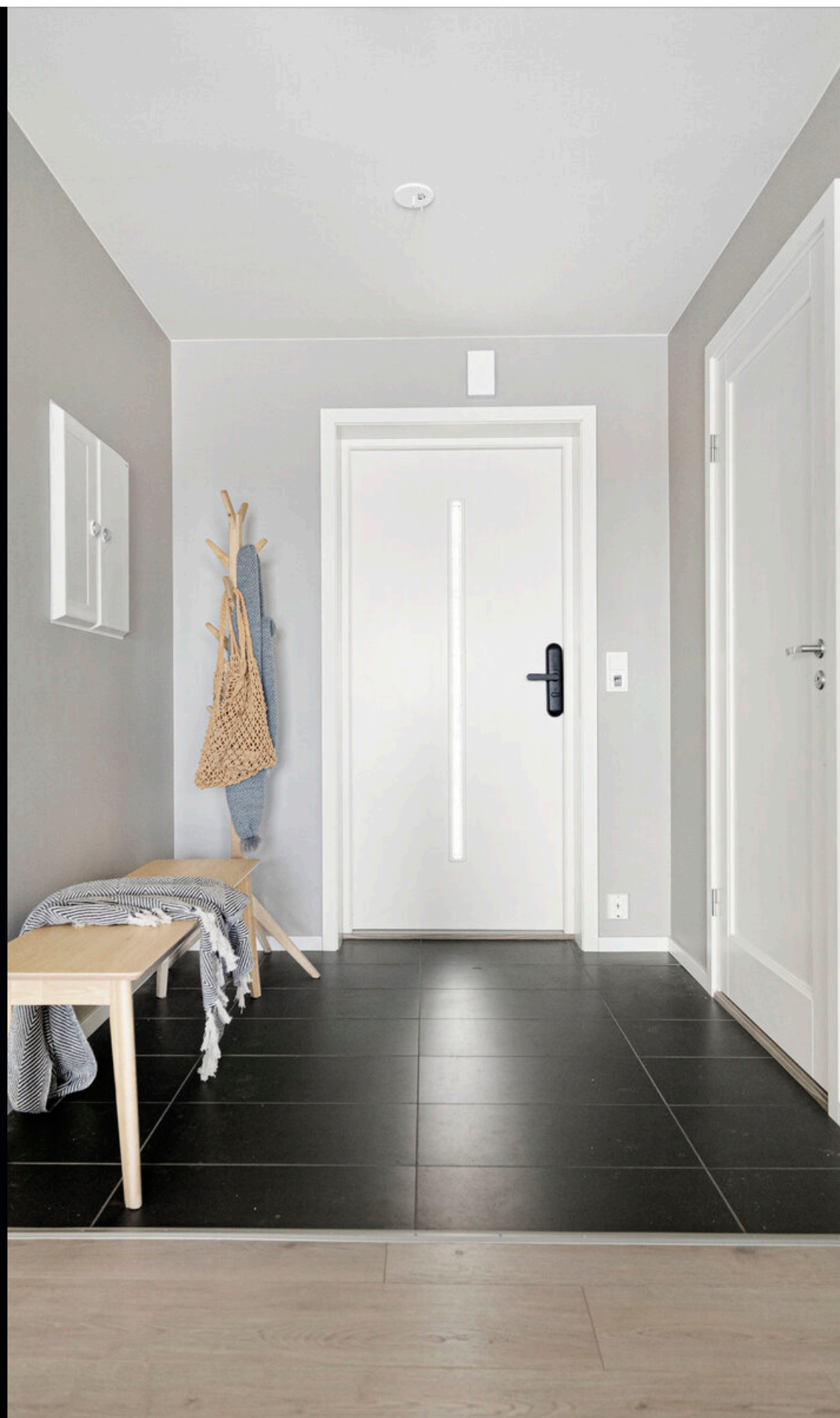


PORFYRVEGEN 9B

Porfyrvegen 9b er en ny enebolig med en romslig utleiedel. Boligen har en smart planløsning og inneholder tre soverom, to bad, vaskerom, kjellerstue og et stort allrom med stue og kjøkken. Utleiedelen inneholder to soverom, bad og kombinert kjøkken og stue. Utvendig finner du en enorm terrasse som både er usjenert og solrik.

PORFYRVEGEN 9B

Prisantydning	8 000 000
Omkostninger	214 022
Totalpris	8 214 022
P-rom	194 m2
Bruksareal	198 m2
Soverom	5
Bad	3
Eierform	Selveier
Byggeår	2022
Eiet tomt	863 m2



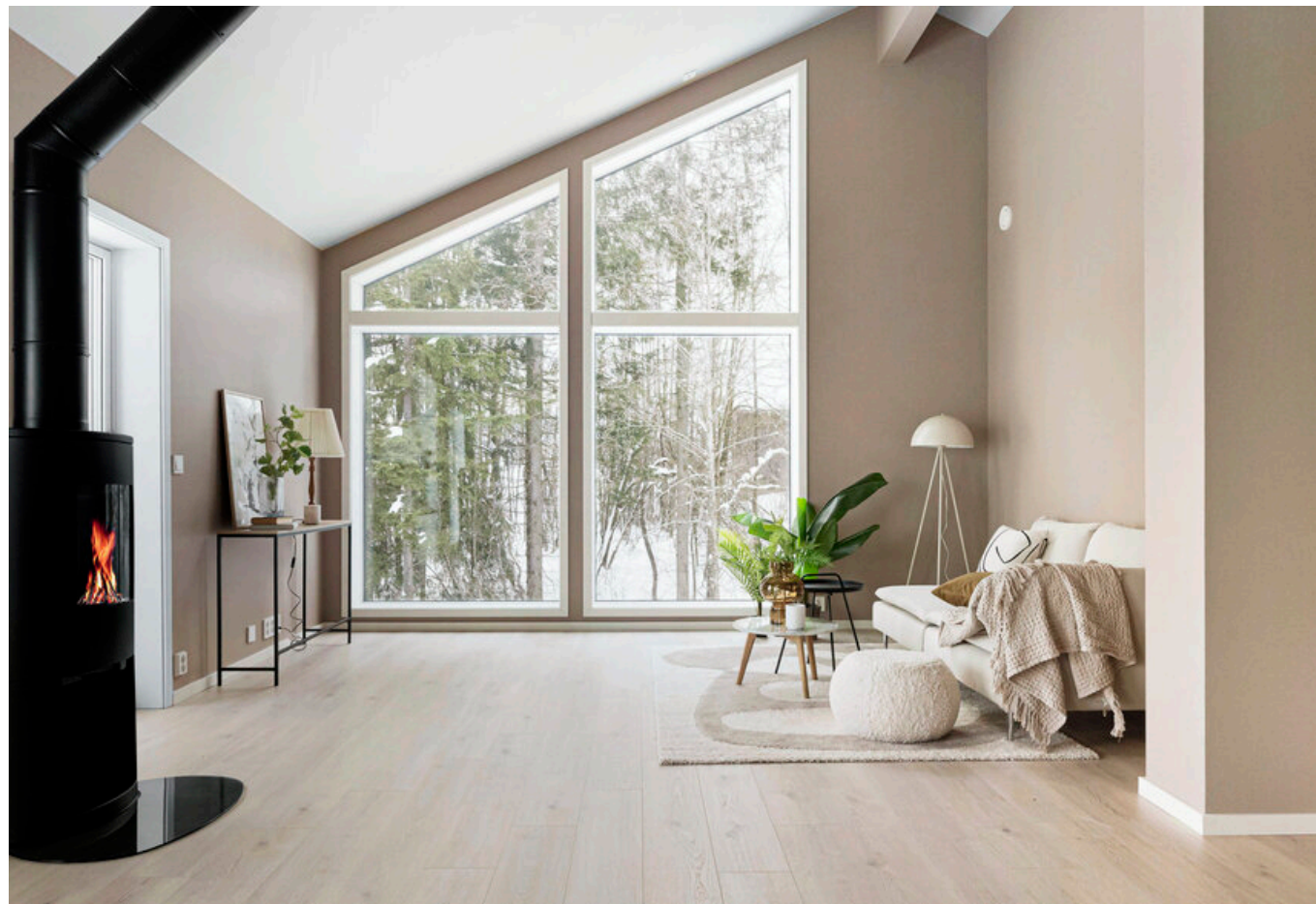
Runi Bjerke

Eiendomsmegler MNEF/Partner

99 55 26 26 / runi@partnerseiendomsmegling.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

Øvre Torvgt 28 2815 Gjøvik



STANDARD

Boligen er fra 2021 og fremstår som "ny" med praktiske løsninger, lyse fargevalg og fine innredning. Det vil i og med at eiendommen er såpass ny, være mindre behov for vedlikehold i nær fremtid.

Hoveddel:

Kjøkken:

Kjøkkenet er åpent mot stuen og har moderne innredning i sort med laminerte skrog og glatte fronter. Laminert benkeplat med kjøkkenkum. Integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Waterguard montert i benkeskap til oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk ut.

Bad underetasje:

Badet har flislagt gulv med varme, baderomsplater på vegger og malte, glatte flater i himling. Badet er utstyrt med servant i underskap, speil med belysning, dusjvegger og vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med tilluft i dør.

Bad 1. etasje:

Dette badet har flislagt gulv med varme, baderomsplater på vegger og malte, glatte flater i himling. Her er servant i underskap, speil med belysning, dusjvegger og vegghengt wc. Mekanisk avtrekk med tilluft i dør.

Vaskerom:

Rommet har flislagt gulv med varme, baderomsplater på vegger og malte, glatte flater i himling. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med tilluft i dør.

Leilighet:

Kjøkken:

Kjøkkenet er åpent mot stuen og har innredning med laminterte skrog og glatte, hvite fronter. Laminert benkeplate med kjøkkenkum. Komfyr og ventilator med avtrekk ut.

Bad underetasje:

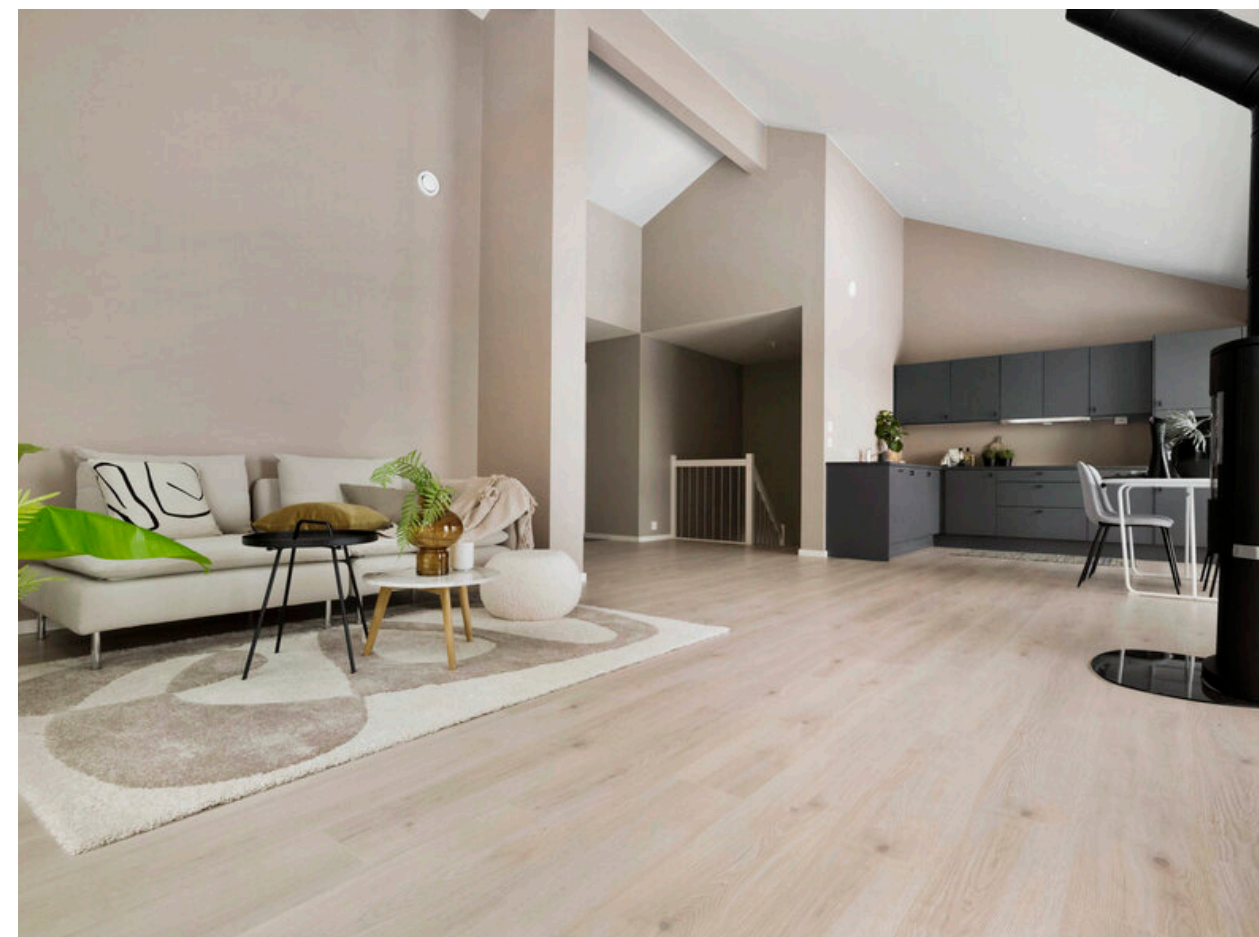
Dette badet har flislagt gulv med varme, baderomsplater på vegger og malte, glatte flater i himling. Her er servant i underskap, speil med tilhørende belysning, dusjvegg og vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med tilluft i dør.

Øvrige innvendige overflater både i hoveddel og leilighet i hovedsak med:

Gulv: Laminatgulv. Fliser i entre.

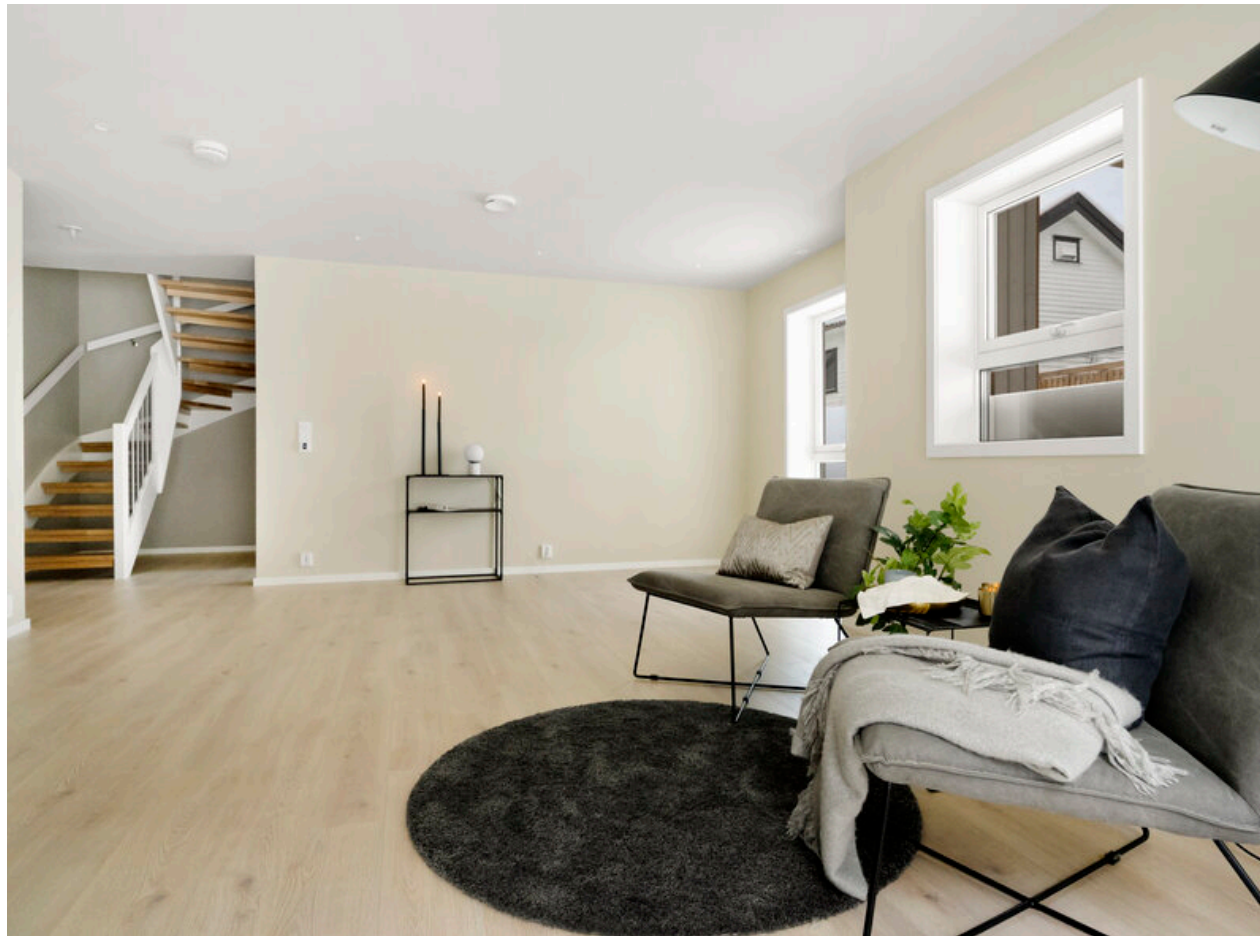
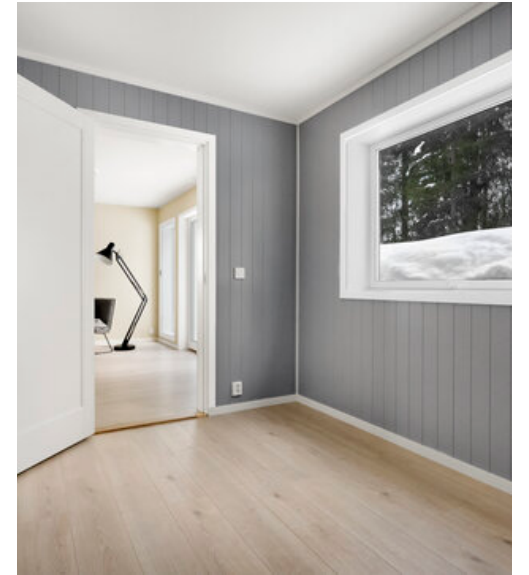
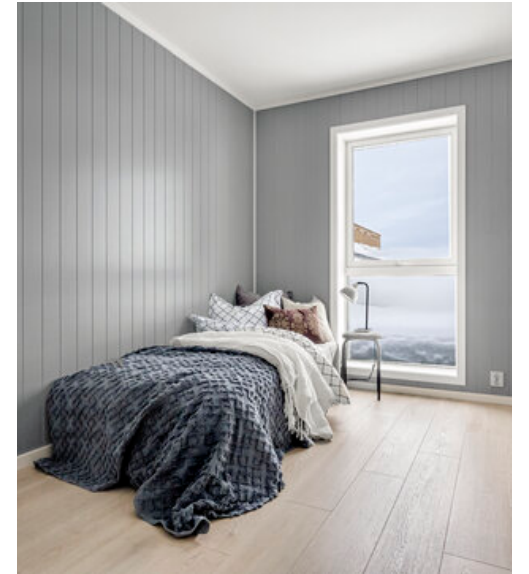
Vegger: Malte, glatte flater av gips og malte panelplater

Himling: Malte, glatte flater.

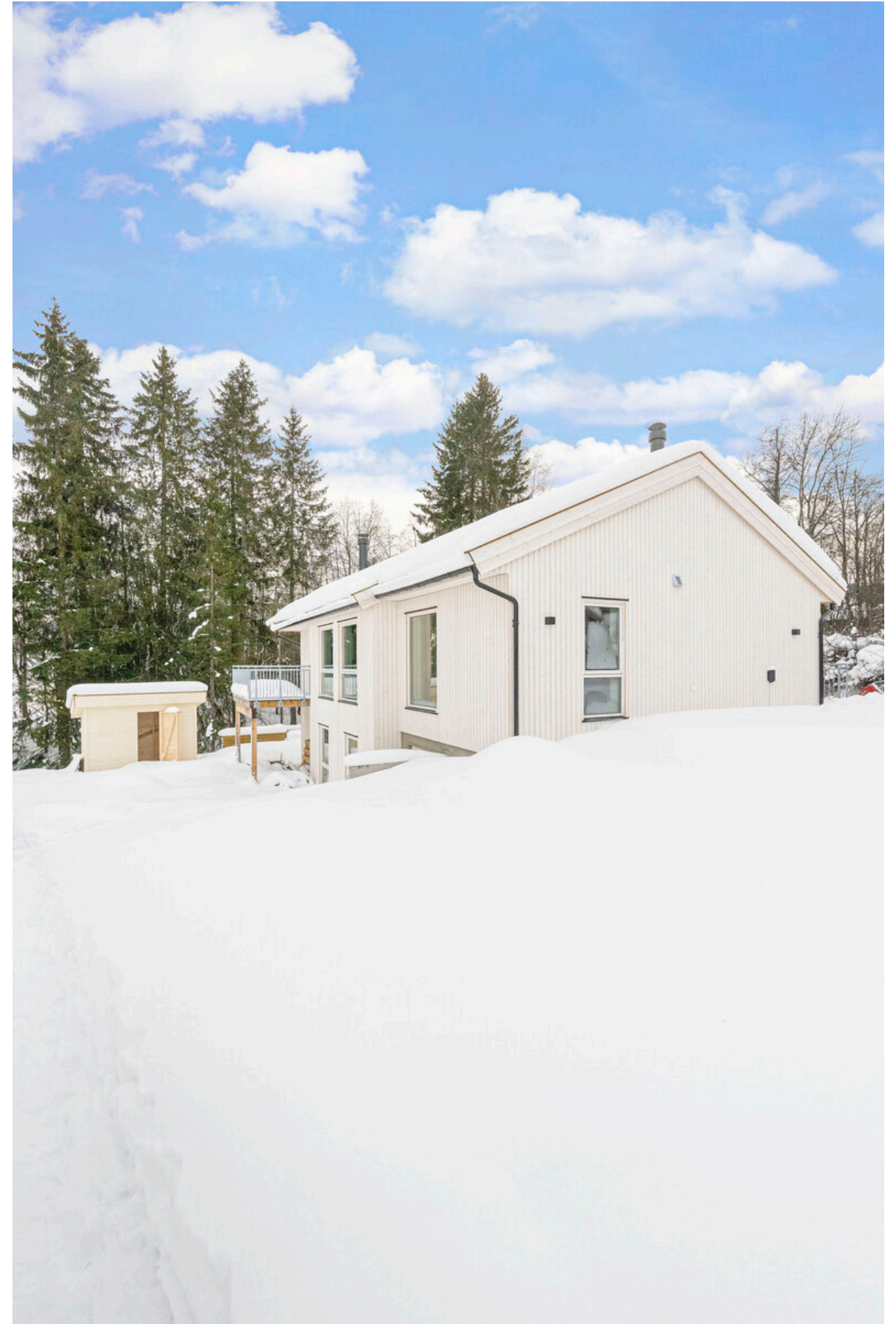














BELIGGENHET

Porfyrvegen 9b ligger ovenfor Kopperud på Gjøvik. Her oppe er det flott utsikt, barnevennlig og ikke minst solrikt. Det er kort vei til barneskole, barnehager, skog og mark, dagligvare og busstopp. Herfra og ned til shopping og moro er det bare noen minutter med bil. Vi kan ramse opp NTNU, shoppingssenteret CC, Mjøsa og bykjernen med mange koselige småbutikker, kafeer og restauranter. Det er ca to timer fra Gjøvik til Oslo.



Porfyrvegen 9B

Nabolaget Engehaugen/Fredeng nordre - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Kalkvegen/Korallvegen Linje B42	3 min 0.2 km
Gjøvik skystasjon Linje RE30	6 min 3.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

Skoler

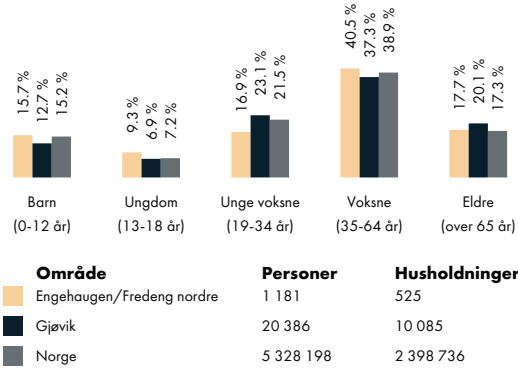
Kopperud skole (1-10 kl.) 460 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Vindingstad skole (1-7 kl.) 309 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Gjøvikregionen International School (1-7 kl.)	22 min
Steinerskolen i Gjøvik/Toten (1-10 kl.) 90 elever, 10 klasser	6 min 2.9 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	9 min 5.1 km
Raufoss videregående skole 450 elever	15 min 11.5 km

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Marihøna barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 0.7 km
Engehaugen menighetsbarnehage (1-5 år) 27 barn, 1 avdeling	8 min 0.7 km
Kvartsvegen barnehage (1-6 år) 60 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Kopperud PostNord	4 min 0.3 km
Coop Extra Kirkeby Post i butikk, PostNord	16 min 1.4 km

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 95/100

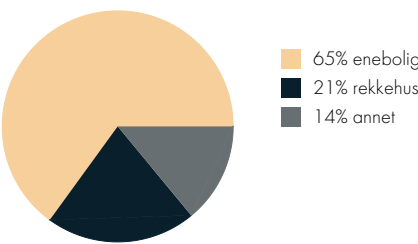
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Bøle nærmiljøanlegg 'Garasjebanen' Ballspill	9 min 0.7 km
Kopperud skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 0.8 km
Toten Treningssenter Gjøvik	7 min
Basic Gym	7 min

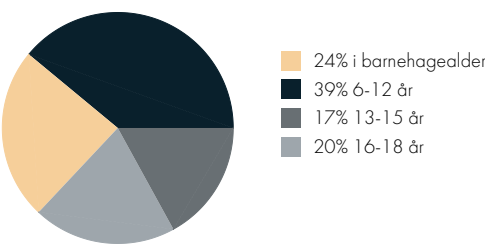
Boligmasse



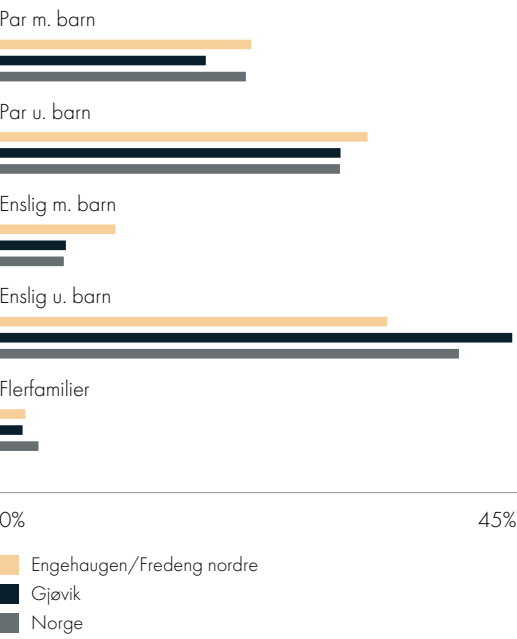
Varer/Tjenester

CC Gjøvik	7 min
Vitusapotek Sørbyen	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

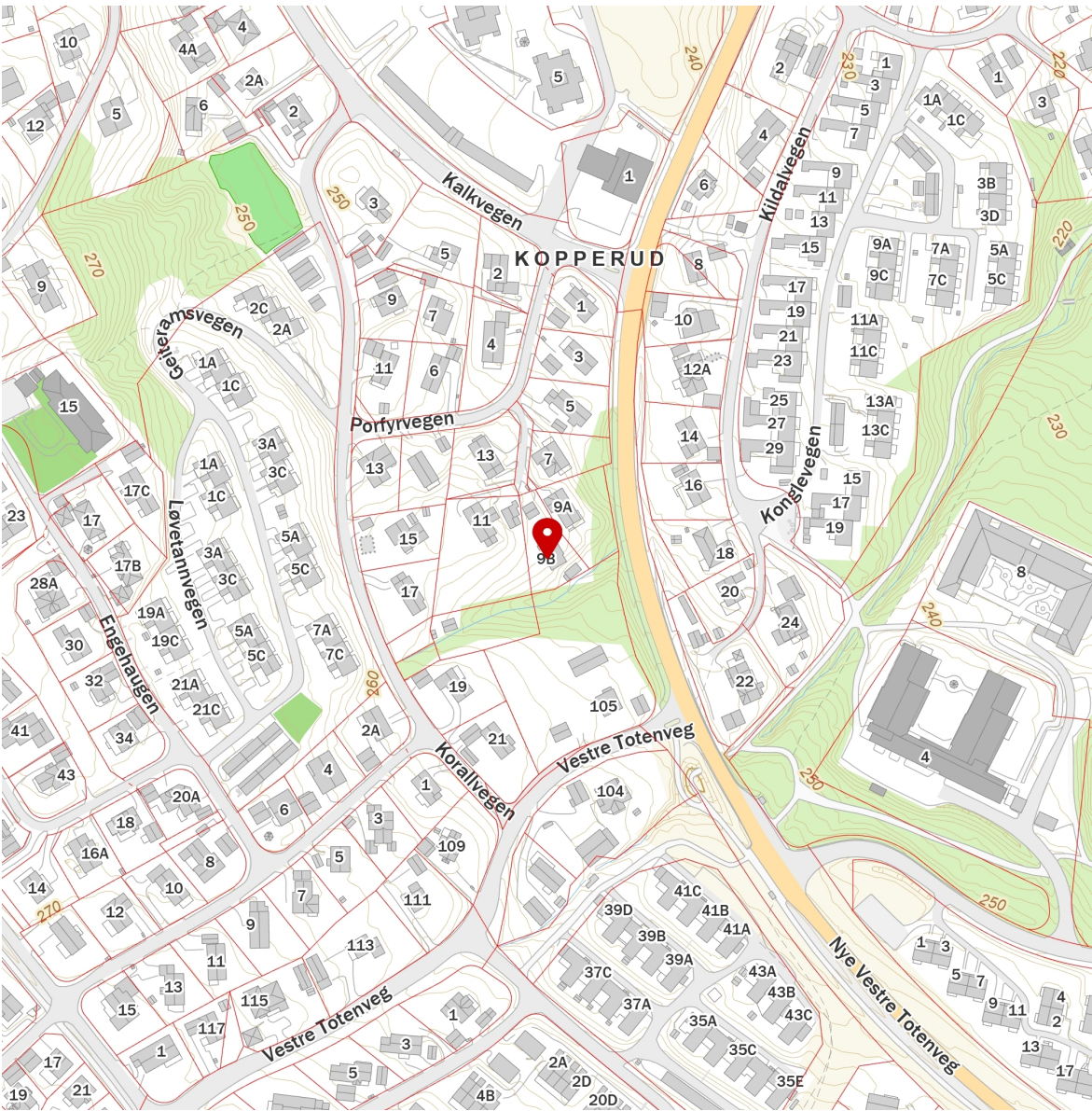
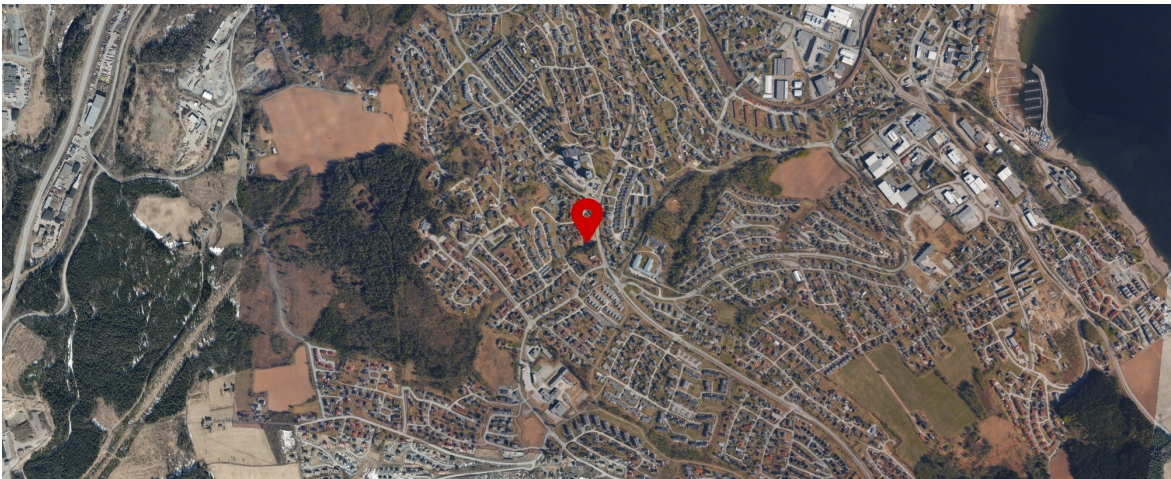


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	34%
Ikke gift	56%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 situatene 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 Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2023

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 situatene 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 Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2023



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 Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2023

PLANTEGNING

INNHold

Bolig over to plan med utleieleilighet over to plan.

Boligen inneholder i 1. etasje entre, bad, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong.

I underetasjen finner du teknisk rom/vaskerom, bad, to soverom og stue.

Leiligheten inneholder i 1. etasje entre med trapp, teknisk rom og stue/kjøkken i åpen løsning.

Underetasje med gang, bad og to soverom

Garasje

Bod

P-ROM	194 M ²
BRA	198 M ²



Porfyrvegen 9b



1.etg



u.etg

Skissen er ikke målriktig, avvik kan forekomme

EIENDOMMEN

Beregnet total kostnad

8 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

202,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

200 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 000 000,-))

12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

214 022,- (Omkostninger totalt)

8 214 022,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

Det må påregnes kostnader til strøm, kommunale avgifter, forsikring, tv/internett, vedlikehold, velforening mv.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TGIU - KONSTRUKSJONGER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

Innredning er ikke ferdig montert ved takstmannens befaring

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

Avtrekksrør er ikke montert.

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

Avtrekksrør er ikke montert.

Tomteforhold > Terrengforhold

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Endaved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppkanten til døren er for liten.

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Dekket av snø befaringsdagen, tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Forholdet må kontrolleres opp mot monteringsveiledning.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

En vannledning er ikke tilkoblet samlestokk i begge vannfordelingsskap.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Bygget har enkel standard og generelt behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Selgers egenerklæringsskjema

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3. Ja, kun faglært
Firmanavn: Gjovik varme og sanitær og Haavis Flis & Mur

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2022

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja

Firmanavn Haavis Flis & Mur

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2022

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Ja
Kommentar: BoligPartner AS Gjøvik, Minel Gjøvik
Installasjon AS, Gjøvik varme og sanitær AS , Haavis
Flis & Mur og JK anlegg AS

2.3 Er arbeidet byggemeldt? Ja
Kommentar BoligPartner AS Gjøvik

4. Kjenner du til om det er/har vært utført
arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun faglært
Firmanavn: Nye bolig fra 2022
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Gjøvik varme og sanitær AS

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på
terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun faglært
Firmanavn: BoligPartner AS Gjøvik
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: nye
bolig fra 2022

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider
på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks.
oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun faglært
Firmanavn: Minel Gjøvik Installasjon AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: nye
bolig fra 2022

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller
deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift
om lavspenningsanlegg)?
Vet ikke

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-
anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,
sentralfyr, ventilasjon)? Ja
Kommentar: Minel Gjøvik
Installasjon AS

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag? Ja
Kommentar: Minel Gjøvik Installasjon AS

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller
hybel eller lignende? Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte
godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av
byggningsmyndighetene? Ja
Kommentar: eget
inngang til utleiedel

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling? Vet
ikke

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter,
tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller
målinger? Vet ikke

TILLEGGSKOMMENTAR
Felles inngang med nabotomt fra porfyrveien
Boligen er fra 2022 .
BoligPartner AS Gjøvik, Minel Gjøvik Installasjon AS,
Gjøvik varme og sanitær AS , Haavis Flis & Mur og
JK anlegg AS

Boligens areal
Primærrom: 194 kvm, Bruksareal: 198 kvm

Hovedbolig:
U . etasje/kjeller:
Bruksareal: 68 m².
Primærrom: 68 m². Følgende rom er oppgitt som
primærrom: Teknisk rom/vaskerom, bad, to soverom
og stue

1. etasje:
Bruksareal: 70 m².
Primærrom: 70 m². Følgende rom er oppgitt som
primærrom: Entre, bad, soverom og stue/kjøkken

Leilighet:
U.etasje/kjeller:
Bruksareal: 29 m².
Primærrom: 29 m². Følgende rom er oppgitt som
primærrom: Gang, bad og to soverom

1. etasje:
Bruksareal: 31 m².
Primærrom: 27 m². Følgende rom er oppgitt som
primærrom: Entre med trapp og stue/kjøkken

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
tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av
arealbetegnelser.

Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv
om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Det foreligger ikke tegninger.

Garasje:
Bruksareal: 28 m²

Bod:
Bruksareal: 6 m²

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

Tomt
Areal: 863 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomt i skrånende terreng, som er opparbeidet med
plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Garasje / parkering
Parkering i garasje og på gårds plass

Byggemåte
Enebolig oppført over 1 plan + underetasje med
utleiedel over 2 etasjer på tilsammen 60 m². Bolig
bygget med tilgjengelighet for rullestolbrukere.
Grunnmur av isolerte støpte forskalingsselementer.
Støpt gulv på grunn i underetasje. Yttervegg i isolert
bindingsverk med stående utvendig trekledning.
Bjelkelag i trekonstruksjoner.
Skråtak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein.
Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Boligen har isolert
stålpipe i begge boenheter.

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på
isolerglass er i fra 2021. Ytterdør i treverk med 2-lags
isolerglass. Formpressede innerdører.

Hoveddel: Trapper av treverk mellom etasjene.
Hvitmalte vanger og rekkverk, åpne eik i trinn.
Leilighet: Trapper av treverk mellom etasjene.
Hvitmalte vanger og rekkverk, tette eik i trinn
Veranda mot vest ved inngang, delvis overbygget på
tilsammen ca. 12 m².
Utkraget og understøttet veranda i 1. etasje mot øst
på ca. 8 m² med utgang fra stue i hoveddel.
Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i stål.
Trapp ned til grunnplanet fra veranda i metall.
Rekkverk i treverk.
Helleplattning på boligens sør/ vestside.

Hoveddel: Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra
2021 er plassert på teknisk/vaskerom.
Leilighet: Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra
2021 er plassert på teknisk rom.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran er plassert på teknisk
rom.

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter
sørger for både tilførsel og avtrekk av
ventilasjonsluften.

Sentralstøvsuger montert på teknisk/vaskerom av
merke "Villavent".

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap
hoveddel er plassert i entre og på teknisk rom i
leilighet.

Garasjen er fra 1995 og er oppført med støpt gulv på
grunn, og murt murkrone over dekke. Yttervegger i
bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående
panel. Mønet takkonstruksjon, tak tekket med
metallplater. Takrenner, nedløp og beslag i metall.
Ytterdør i tre. Vippeport av tre.

Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig med
sekundærleilighet datert 22.11.2022

Barnehage / skole i området
Barnehager
Marihøna barnehage (1-5 år) 0.7 km
Engehaugen menighetsbarnehage (1-5 år) 0.7 km
Kvartsvegen barnehage (1-6 år) 0,9 km

Skoler
Kopperud skole (1-10 kl.) 0.9 km
Vindingstad skole (1-7 kl.) 1.7 km
Steinerskolen i Gjøvik/Toten (1-10 kl.) 2.9 km
Gjøvik videregående skole 5.1 km
Raufoss videregående skole 11.5 km

Oppvarming
Oppvarming med ved og strøm, i hovedsak ved hjelp
av varme i gulv på alle rom bortsett fra soverom, samt
ildsted.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C

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. 2 149 pr. år
Opplyst beløp er fra 2022. Det er opplyst fra kommunen at kommunale gebyrer vil øke i 2023

Eiendomsskatt

Det er i Gjøvik kommune vedtatt eiendomsskatt for skatteåret 2022. Eiendomsskattetaksten utgjør kr 257 600 og eiendomsskatten er kr 1 030

Formuesverdi

Boligen er ny, og formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på skatteetatens boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Regulering

Gjeldende arealplaner:
Kommuneplanens arealdel 2020 - 2032, vedtatt 29.10.2020 med følgende formål:
Bebyggelse og anlegg, Nåværende boligbebyggelse
Bestemmelses område
Støysone: Gul sone iht T-1442
Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplan for Engehaugen og Kopperud Sentrum, vedtatt 24.07.1969 med følgende formål:
Boligområde, villabebyggelse

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

Merknad fra kommunen:
Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel. b) Reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran

kommuneplanens arealdel for dette temaet. c) Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.

Konsesjon / odel

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

Vei/vann/avløp

Privat veg
Offentlig vann og avløp.
Eiendommen har ikke vannmåler

Tilbehør

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: 99 55 26 26 . 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.

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

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 eigedomsskatt 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. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Porfyrvegen 9B, 2818, Gjøvik, Gnr. 64 bnr. 181 i Gjøvik kommune

Eier

Mussie Teka Gebremariam

Oppdragsnummer

6-23-0015

Meglers vederlag

Innhenting opplysninger (Kr.11 400)
Markedspakke (Kr.23 900)
Gebyr for utsatt betaling (Kr.2 500)
Panteattest selger (Kr.125)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Oppgjør (Kr.6 900)
Provisjon (forutsatt salgssum: 8 000 000,-) (Kr.96 000)
Tilrettelegging (Kr.15 900)
Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.897)
Visninger pr. stk. (Kr.3 000)
Totalt kr. (Kr.161 207)

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 www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

📍 Porfyrvegen 9 B, 2818 GJØVIK

📖 GJØVIK kommune

gnr. 64, bnr. 181

Areal (BRA): Enebolig 198 m², Garasje 28 m², Bod 6 m²



Befaringsdato: 17.01.2023

Rapportdato: 30.01.2023

Oppdragsnr.: 21008-1154

Referansenummer: UX2381

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Anders Brænden



 TAKSTCON

Gyldig rapport
30.01.2023

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.



Ole Anders Brænden

Ole Anders Brænden
Uavhengig Takstingeniør
30.01.2023 | GJØVIK

Takstcon AS

Ringvegen 7
915 79 679

Rapportansvarlig

Ole Anders Brænden
Uavhengig Takstingeniør
oleanders@takstcon.no
974 88 130



Oppdragsnr.: 21008-1154

Befaringsdato: 17.01.2023

Side: 2 av 26

Porfyrvegen 9 B, 2818 GJØVIK
Gnr 64 - Bnr 181
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2815 GJØVIK



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

Oppdragsnr.: 21008-1154

Befaringsdato: 17.01.2023

Side: 3 av 26

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:

Boligen ligger på Kopperud på Gjøvik, med kort veg til det meste du trenger; butikk, barnehage, barneskole, skog og mark. Det er kun noen minutters kjøring ned til Gjøvik sentrum og alt som finnes der av kultur og shopping. Gjøvik ligger ca. 2 timer fra Oslo, enten med tog, buss eller bil.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Enebolig oppført over 1 plan + underetasje med utleiedel over 2 etasjer på tilsammen 60 m². Bolig bygget med tilgjengelighet for rullestolbrukere. Grunnmur av isolerte støpte forskalingselementer. Støpt gulv på grunn i underetasje. Yttervegg i isolert bindingsverk. Stående utvendig trekledning. Bjelkelag i trekonstruksjoner. Skråtak i trekonstruksjon. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre.

BEBYGGELSEN:

Bolig med primæareal på 194 m² over 2 plan. Balkong mot vest, og veranda ved inngang mot øst. Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

STANDARD:

Boligen er fra 2021. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av balansert ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 863.8 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

Ingen adkomst til loft, konstruksjonen er lukket. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i fra 2021. Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Veranda mot vest ved inngang, delvis overbygget på tilsammen ca. 12 m².

Utkraget og understøttet veranda i 1. etasje mot øst på ca. 8 m² med utgang fra stue i hoveddel. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i stål. Trapp ned til grunnplanet fra veranda i metall. Rekkverk i treverk.

Helleplattung på boligens sør/ vestside.

INNVENDIG

Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater av gips og malte panelplater. Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminatgulv, Fliser i entre.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i underetasje.

Boligen har isolert stålppe i begge boenheter. Ildsted er montert. Vedovn.

Hoveddel: Trapper av treverk mellom etasjene. Hvitmalte vanger og rekkverk, åpne eik i trinn.

Leilighet: Trapper av treverk mellom etasjene. Hvitmalte vanger og rekkverk, tette eik i trinn Formpressede innerdører. Oppvarming består av: Strøm og vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv på alle rom bortsett fra soverom. Ildsted.

VÅTROM

Generelt bad/våtrom: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger.

Fliser på vegger. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggghengt wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Våtrommene er fra 2021 og ubrukt. Boligen fremstår som ny. Dokumentasjon på tettesjikt er fremvist. Hulltaking er ikke aktuelt.

KJØKKEN

Hoveddel: Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Waterguard montert i benkeskap til oppvaskmaskin. Oppsamlingsbrett anbefales etablert under kjøleskap/oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksrør er ikke montert. Forholdet gis derfor TG IU.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørfordelingsskap.
Innvendig hovedstoppekran er plassert på teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.
Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.
Hoveddel: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2021 er plassert på teknisk/vaskerom.

Leilighet: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2021 er plassert på teknisk rom.
Sentralstøvsuger montert på teknisk/vaskerom av merke "Villavent".
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i entre på hoveddel og på teknisk rom i leilighet.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

Takvann ført ned i grunnen.
Grunnmursplast som utvendig fuksikring, synlig enkelte steder.
Støpt grunnmur av isolerte elementer. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.
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 avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	70	70	0
Underetasje	68	68	0
1. Etasje leilighet	31	27	4
Underetasje leilighet	29	29	0
Sum	198	194	4
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	28	0	28
Sum	28	0	28
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	6	0	6
Sum	6	0	6

Forutsetninger og vedlegg

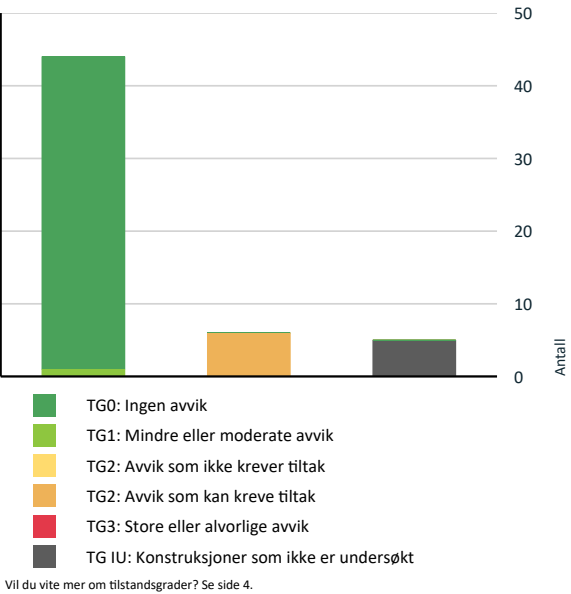
Lovlighet

Enebolig

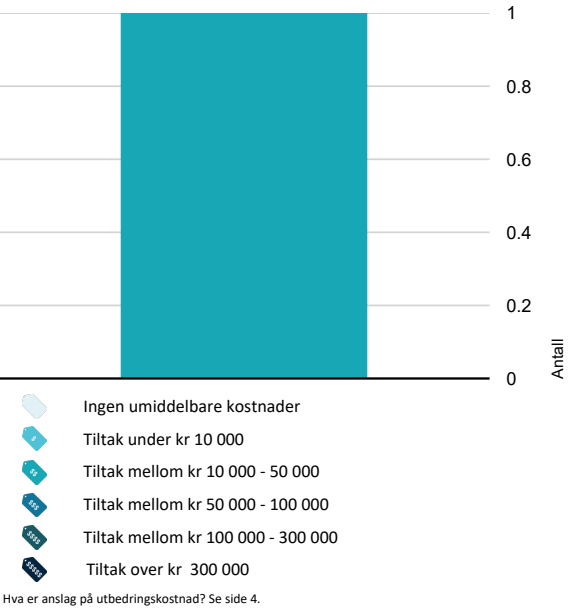
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekurrent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- ! **Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Oppkanten til døren er for liten.
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Dekket av snø befarsingsdagen, tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

- ! **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)
Det mangler drenering fra innebygget sistene.


Sammendrag av boligens tilstand

Forholdet må kontrolleres opp mot monteringsveiledning. Det er ingen dokumentasjon som viser at innebygget sistene er sikret med safety-bag og ikke trenger annen form for drenering.

 **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)


Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Det er ingen dokumentasjon som viser at innebygget sistene er sikret med safety-bag og ikke trenger annen form for drenering.

 **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)

Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Det er ingen dokumentasjon som viser at innebygget sistene er sikret med safety-bag og ikke trenger annen form for drenering.

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

En vannledning er ikke tilkoblet samlestokk i begge vannfordelingsskap.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG




Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard
Boligen fremstår som "ny" med praktiske løsninger, lyse fargevalg og fine innredninger. Mindre behov for vedlikehold i nær fremtid.

Vedlikehold
Jeg har ikke avdekket forhold som vurderes å være av negativ betydning for denne boligen.

UTVENDIG

Taktekking  TG IU


Taket er tekket med betongtakstein. Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:


- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Andre tiltak:

Nedløp og beslag  TG 0

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

Veggkonstruksjon  TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:


Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid.

Tiltak


- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales at utvendig kledning behandles til våren, inkludert endeved for å forlenge levtiden på kledningen.


Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft  TG 0

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte taksperrer. Luftespalte ved raft. Ingen adkomst til loft, konstruksjonen er lukket.

Vinduer  TG 0

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i fra 2021.

Dører  TG 0

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Installert elektronisk kodelås på ytterdører.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Veranda mot vest ved inngang, delvis overbygget på tilsammen ca. 12 m².

Utraget og understøttet veranda i 1. etasje mot øst på ca. 8 m² med utgang fra stue i hoveddel. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i stål.



Vurdering av avvik:

- Oppkanten til døren er for liten.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Dekket av snø befaringsdagen, tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig at snø og is ikke bygger seg opp ved rømningsveier/dører slik at det vanskeliggjør rømning.

Utvendige trapper

Trapp ned til grunnplanet fra veranda i metall. Rekkverk i treverk.

Andre utvendige forhold

Helleplattning på boligens sør/ vestside.



INNENDIG

Overflater TG 0

Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater av gips og malte panelplater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminatgulv, Fliser i entre.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 0

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i underetasje. Det er ikke målt nivåforskjeller av betydning på gulv, innenfor krav i Norsk Standard.

Radon TG 0

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted TG 0

Boligen har isolert stålppe i begge boenheter. Ildsted er montert. Vedovn.



Ildfast plate må monteres og festes/fuges fast på begge vedovner.

Rom Under Terreng TG 0

Innvendige utforede vegger på grunnmur.
Innendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Boligen er ny, hulltaking vurderes som unødvendig på befaringstidspunktet.

Innvendige trapper TG 0

Hoveddel: Trapper av treverk mellom etasjene.
Hvitmalte vanger og rekkverk, åpne eik i trinn.

Leilighet: Trapper av treverk mellom etasjene.
Hvitmalte vanger og rekkverk, tette eik i trinn

Innvendige dører TG 0

Formpressede innerdører.

Andre innvendige forhold TG 0

Oppvarming består av: Strøm og vedfyring.
I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv på alle rom bortsett fra soverom. Ildsted.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell TG 0

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger.

Fliser på vegger. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Opplegg vaskemaskin.

Overflater vegger og himling TG 0

Baderomsplater på vegg. Malte glatte flater i himling.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Overflater Gulv TG 0

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket gulv i dusjsonen (1cm) utenfor er gulvet tilnærmet flatt.
Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende etter krav.

Sluk, membran og tettesjikt TG 0

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Synlig slukmansjett i sluk under klemring.



Sluk bør gjøres rent før bruk.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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



Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Forholdet må kontrolleres opp mot monteringsveiledning. Det er ingen dokumentasjon som viser at innebygget sistene er sikret med safety-bag og ikke trenger annen form for drenering.

Ventilasjon

TG 0

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Våtrommet er fra 2021 og ubrukt. Boligen fremstår som ny. Dokumentasjon på tettesjikt er fremvist. Hulltaking er ikke aktuelt.

UNDERETASJE > TEKNISK/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger.

Fliser på vegger. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Opplegg vaskemaskin.

Overflater vegger og himling

TG 0

Baderomsplater på vegg. Malte glatte flater i himling. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Overflater Gulv

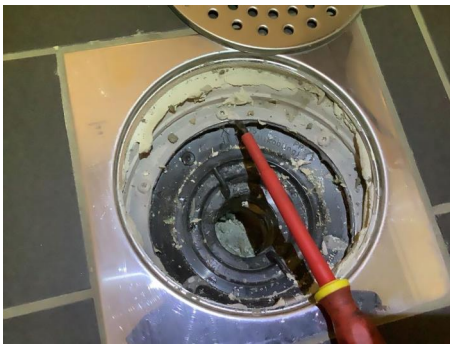
TG 0

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk på hele gulvet. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende etter krav.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig slukmansjett i sluk under klemring.



Sluk bør gjøres rent før bruk.

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 0

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Våtrommet er fra 2021 og ubrukt. Boligen fremstår som ny. Dokumentasjon på tettesjikt er fremvist. Hulltaking er ikke aktuelt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger.

Fliser på vegger. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Opplegg vaskemaskin.



Overflater vegger og himling

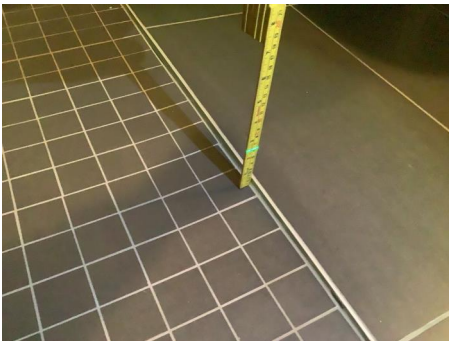
TG 0

Baderomsplater på vegg. Malte glatte flater i himling. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Overflater Gulv

TG 0

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusjonen (1cm) utenfor er gulvet tilnærmet flatt. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende etter krav.



Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig slukmansjett i sluk under klemring.



Sluk bør gjøres rent før bruk.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Det er ingen dokumentasjon som viser at innebygget sistene er sikret med safety-bag og ikke trenger annen form for drenering.

Tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet må kontrolleres opp mot monteringsveiledning.

Ventilasjon

TG 0

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Våtrommet er fra 2021 og ubrukt. Boligen fremstår som ny. Dokumentasjon på tettesjikt er fremvist. Hulltaking er ikke aktuelt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger.

Fliser på vegger. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 0

Baderomsplater på vegg. Malte glatte flater i himling.

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

Overflater Gulv

TG 0

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusjonen (1cm), utenfor er gulvet tilnærmet flatt. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende etter krav.



Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig slukmansjett i sluk under klemring.



Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Det er ingen dokumentasjon som viser at innebygget sistene er sikret med safety-bag og ikke trenger annen form for drenering.

Tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Forholdet må kontrolleres opp mot monteringsveiledning.

Ventilasjon

TG 0

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Våtrommet er fra 2021 og ubrukt. Boligen fremstår som ny. Dokumentasjon på tettesjikt er fremvist. Hulltaking er ikke aktuelt.

KJØKKEN

1. ETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG IU

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Ingen hvitevarer er montert. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Oppsamlingsbrett anbefales etablert under kjøleskap/oppvaskmaskin. Forholdet gis TG IU da innredning ikke er ferdig montert. Opplyst av eier: Innredning vil bli ferdig montert før overtakelse.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG IU

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksrør er ikke montert. Forholdet gis derfor TG IU. Opplyst av eier: Forholdet med avtrekk ferdigstilles før overtakelse.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Waterguard montert i benkeskap til oppvaskmaskin. Oppsamlingsbrett anbefales etablert under kjøleskap/oppvaskmaskin.

Avtrekk

TG IU

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksrør er ikke montert. Forholdet gis derfor TG IU. Opplyst av eier: Forholdet med avtrekk ferdigstilles før overtakelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besikket i rørfordelingsskap. Innvendig hovedstoppekran er plassert på teknisk rom.



Innvendig hovedstoppekran.



Vannfordelingsskap hoveddel.



Vannfordelingsskap leilighet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

En vannledning er ikke tilkoblet samlestokk i begge vannfordelingsskap.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørlegger må ferdigstille rørkursene.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.



Kontrollpanel på ventilasjonsanlegg.

Varmtvannstank

Hoveddel: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2021 er plassert på teknisk/vaskerom.

Leilighet: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2021 er plassert på teknisk rom.



Varmtvannsbereder hoveddel.



Varmtvannsbereder leilighet.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert på teknisk/vaskerom av merke "Villavent".



Elektrisk anlegg

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i entre på hoveddel og på teknisk rom i leilighet.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022 Ved byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Foreligger - Boligmappa.
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. 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

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

11. 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?
Nei

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



Hoveddel.



Leilighet.



Løs kontakt soverom leilighet, denne må festes.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

- Røykvarsler blir montert før overtakelse, opplyst av eier.
- Brannslukningsapparat
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



Går utifra at røykvarslere blir montert her?.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 0

Takvann ført ned i grunnen. Drenering utført på nybygd grunnmur. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Grunnmur og fundamenter

TG 0

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.

Terrengforhold

TG IU

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 0

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



- Byggeår

1995
- Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
- Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
- Vedlikehold

Kostnader til fornyelser må påregnes.

Beskrivelse
Generelt behov for vedlikehold og oppgraderinger, tiltak må påregnes.

Garasje oppført med støpt gulv på grunn, og murt murkroner over dekke. Yttervegger i bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående panel. Mønet takkonstruksjon, tak tekket med metallplater. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Ytterdør i tre. Vippeport av tre.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Bod




- Byggeår

2021
- Kommentar
- Standard
- Vedlikehold

Beskrivelse
Forenklet byggverk og fundamentering.

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 befaringstidspunktet 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	70	70	0	Bad , Soverom , Stue/kjøkken , Entré	
Underetasje	68	68	0	Stue , Soverom , Bad , Teknisk/vaskerom , Soverom 2	
1. Etasje leilighet	31	27	4	Stue/kjøkken , Entré m/ trapp	Teknisk rom
Underetasje leilighet	29	29	0	Soverom , Bad , Gang , Soverom 2	
Sum	198	194	4		

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.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,4 m, deler har skråtak med takhøyde på ca. 3,8 m.
Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt 2,4 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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 takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	28	0	28		Garasje
Sum	28	0	28		

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.

Bredde x høyde på portåpning: 2,46m x 2m.

Bod					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	6	0	6		
Sum	6	0	6		

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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2023	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Mussie Teka Gebremariam	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	64	181		0	863.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Porfyrvegen 9 B

Hjemmelshaver
Gebremariam Mussie Teka

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Bygning - bod står mindre enn en meter fra tomtegrense.

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 avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplan: Engehaugen og kopperud sentrum

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdei 2020-2032.
Sjekk kommunekart!!
<http://kart12.nois.no/glt/Content/Main.asp?layout=oppland&time=1498120026&vwr=asv>
http://webhotel3.gisline.no/WebInnsyn_Hedmarken/Vis/WebInnsyn_Hedmarken

Eiendommen ligger i gul støysone iht T-1442.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 720 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	18.01.2023	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	24.01.2023		Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.01.2023		Fremvist	0	Nei
Grunnbokutskrift	24.01.2023		Innhentet	0	Nei
Rekvirent	17.01.2023	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist	0	Nei
Samsvarserklæring	17.01.2023		Fremvist	0	Nei
Tegninger	30.01.2023		Fremvist	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 elektroaglig 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.
- Fuktsøk: 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 fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting 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 godkjenning 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/UX2381>

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.	6230015
Adresse	Porfyrvegen 9B		
Postnr.	2818	Sted	Gjøvik
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	forsikring eika	Polise/avtalenr	7139060
Selger 1 Fornavn	Mussie Teka	Ettemavn	Gebremariam

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn: Gjøvik varme og sanitær og Haavis Flis & Mur
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2022
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke
Firmanavn: Haavis Flis & Mur
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2022
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: BoligPartner AS Gjøvik, Minel Gjøvik Installasjon AS, Gjøvik varme og sanitær AS, Haavis Flis & Mur og JK anlegg AS
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: BoligPartner AS Gjøvik
- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
- 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn: Nye bolig fra 2022
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Gjøvik varme og sanitær AS
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
- 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn BoligPartner AS Gjøvik
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: nye bolig fra 2022
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn Minel Gjøvik Installasjon AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: nye bolig fra 2022
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Minel Gjøvik Installasjon AS
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Minel Gjøvik Installasjon AS
16. 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, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar eget inngang til utleiedel
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

felles inngang med nabotomt fra porfyrveien
boligen er fra 2022 .
BoligPartner AS Gjøvik, Minel Gjøvik Installasjon AS, Gjøvik varme og sanitær AS , Haavis Flis & Mur og JK anlegg AS

Jeg bekrefter at opplysninger 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. Villkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel 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. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☒

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 overtagelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. 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.

☐

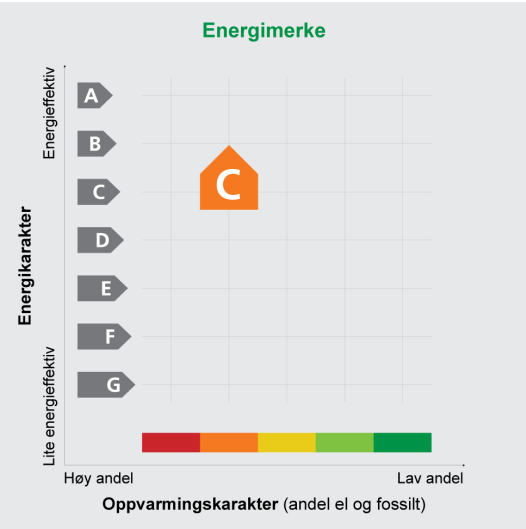
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 03/02/2023 10:37:01 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

ENNOVA

Adresse	Porfyrvegen 9 B
Postnr	2818
Sted	GJØVIK
Leilighetsnr.	
Gnr.	64
Bnr.	181
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300930673
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2023-1464632
Dato	30.01.2023



Innmeldt av

Ole Anders Brænden

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

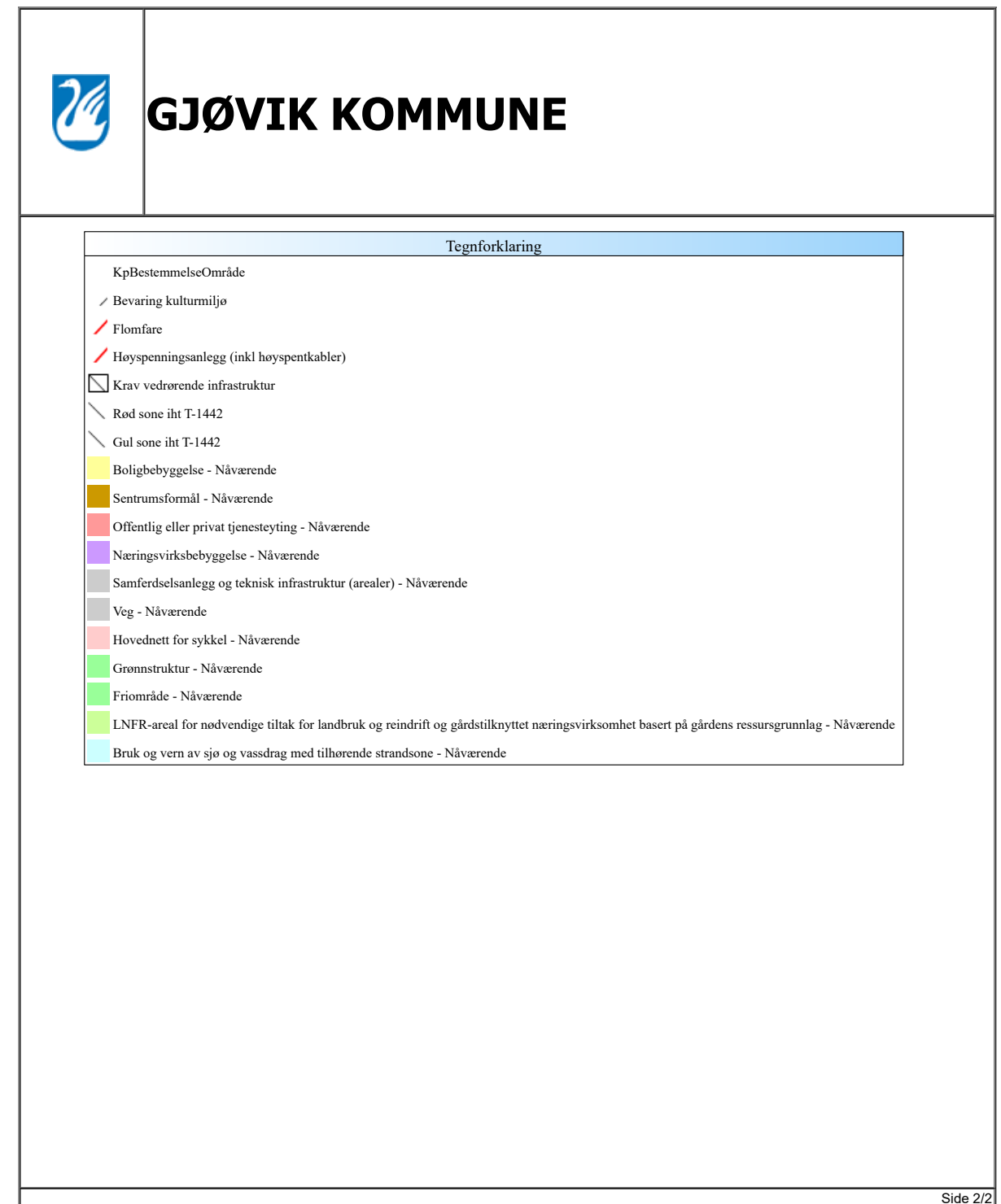
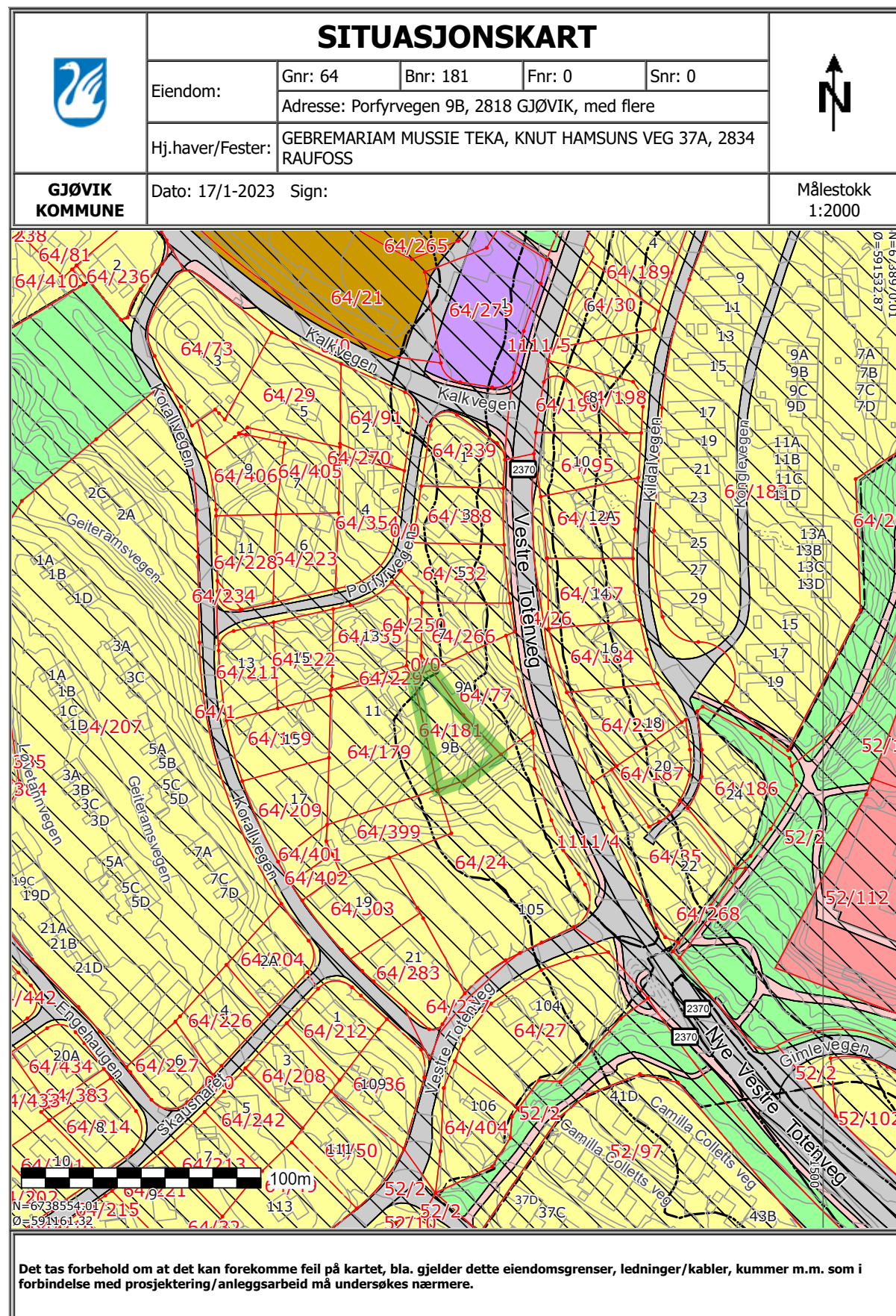
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

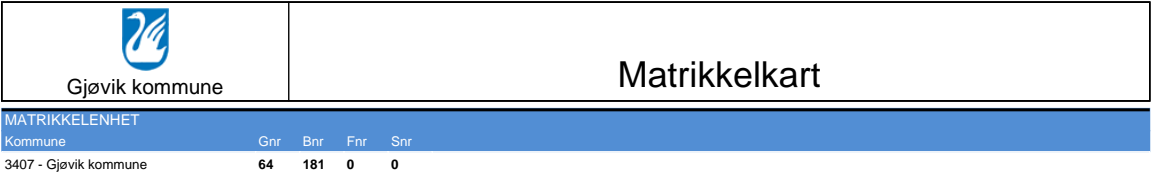
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

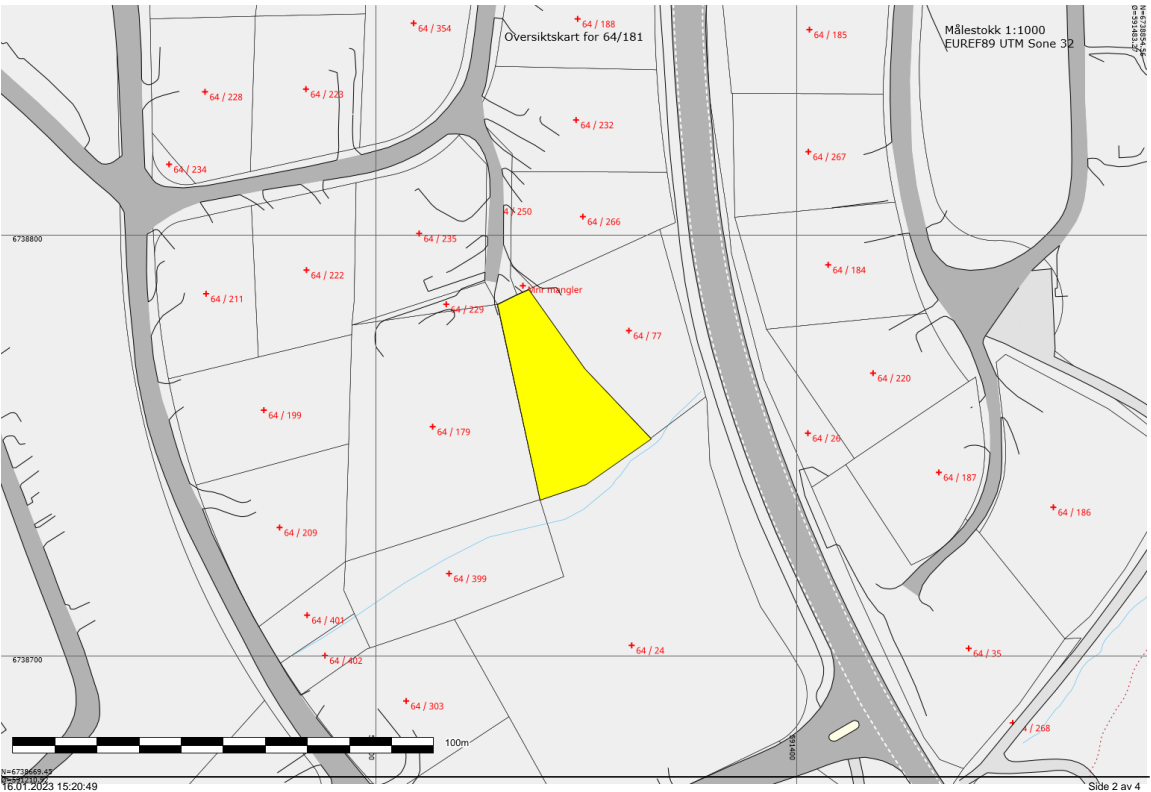
Målt energibruk

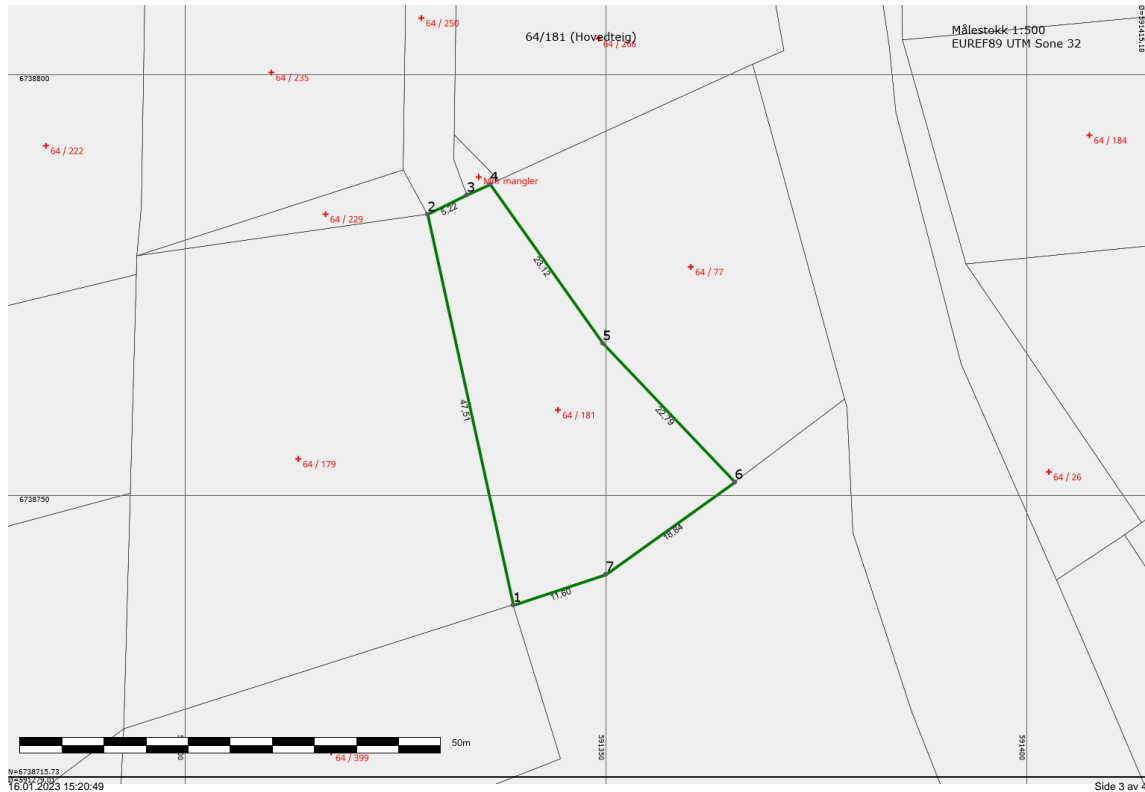
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Matrikkelene ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbyggt strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpeinliner. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissegrensnøyaktighet.





Egne notater Porfyrvegen 9B

[illegible]Areal og koordinater

Areal: 863,80	Arealmerknad:			
Representasjonspunkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Nord: 6738760,16	Øst: 591344,35

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i / Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6738737,02	591339,01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
			47,51	Ikke hjelpelinje		21	
2	6738783,43	591328,83	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
			5,22	Ikke hjelpelinje		21	
3	6738785,74	591333,51	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
			3,03	Ikke hjelpelinje		21	
4	6738786,99	591336,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
			23,12	Ikke hjelpelinje		21	
5	6738768,13	591349,65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
			22,79	Ikke hjelpelinje		21	
6	6738751,62	591365,36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
			18,84	Ikke hjelpelinje		21	
7	6738740,68	591350,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
			11,60	Ikke hjelpelinje		21	



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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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. FASTMONTERTE 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!



Huseierne



Norsk takst



Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

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!

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, støtemurer, 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.

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.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
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.

GENNOMFØRING 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 annonerte 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 oppfordre 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 bekræfte 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 6230015

Adresse: Porfyrvegen 9B, 2818 Gjøvik

Betegnelse: GNR 64, BNR 181 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)



PARTNERS.NO