



VINDINGSTADBAKKEN 8

## 04

Velkommen til Vindingstadbakken 8

## 06

Nøkkelinformasjon/Megler

## 24

Beliggenhet

## 31

Plantegning

## 34

Eiendommen

## 42

Tekniske dokumenter



## VINDINGSTADBAKKEN 8

Stor familiebolig som er betydelig pusset opp i 2023! Boligen rommer blant annet 2 nye bad, samt separat vaskerom som har fått nye overflater. Overflater i alle rom er pusset opp i moderne og tidsriktig farger og materialvalg. Boligen har også fått nytt elektrisk anlegg, nye vannledninger og avløpsrør, samt nye vinduer og ytterdør i kjeller. I tillegg er alle innvendige dører byttet ut. Utvendig har enkelte partier fått ny kledning, balkong utenfor stue har fått nytt støpt dekke og nytt rekkverk og terrasse utenfor soverom har fått nytt terrassegulv og nytt rekkverk for å nevne noe.

Boligen har en innholdsrik planløsning med adkomst i underetasjen. Her kommer vi inn i romslig entre med stor skyvedørgarderobe til oppbevaring av klær og sko. Videre finner vi 2 soverom, stue, romslig bad og badstue. Oppe i 1. etasje finnes ytterligere 2 soverom, bad og separat vaskerom. I tillegg finnes et lyst og pent kjøkken, samt en åpen og luftig stue med utgang til terrasse. På eiendommen finnes i tillegg 2 biloppstillingsplasser. 1 i underetasjen, samt 1 i frittstående garasje.

## VINDINGSTADBAKKEN

8

Prisantydning	<b>6 590 000</b>
Omkostninger	<b>180 640</b>
Totalpris	<b>6 770 640</b>
P-rom	<b>223 m2</b>
Bruksareal	<b>255 m2</b>
Soverom	<b>4</b>
Bad	<b>2</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>1976</b>
Eiet tomt	<b>1115 m2</b>



**Kristian Løkken**

Eiendomsmegler MNEF / Partner

48 09 38 29 / [kristian@partnerseiendomsmegling.no](mailto:kristian@partnerseiendomsmegling.no)

**& PARTNERS**  
EIENDOMSMEGLING  
i samarbeid med GOBB

Øvre Torvgt 28 2815 Gjøvik





## STANDARD

Huset har vært gjennom en betydelig runde med renovering og fremstår som tilnærmet nytt innvendig. Alle overflater på vegger, gulv og innvendige tak er pusset opp. I kjeller er vinduer og dører byttet ut og hallen har fått fliser i med varmekabel ved inngangspartiet. Det er etablert 2 stk nye bad og vaskerommet har fått nye overflater. Det elektriske anlegget er skiftet ut fra inntakssikring. Nye avløpsrør er installert og nye vanntilførselen er lagt opp til 2 bad, kjøkken og vaskerom. Utvendig er har tidligere tegl partier fått nytt utvendig panel. Balkonger har fått nytt rekkverk. Drenering rundt huset er skiftet ut og grunnmuren har fått ny utvendig isolering og fuktsikring.

Lys kjøkkeninnredning med nye plater mellom overskap og benk. Ventilator med motor for avtrekk plassert i skap over komfyr.

Badet er nytt i 2023 ifm. renovering av huset. Badet er komplett nytt fra bunn av inklusiv tekniske installasjoner. Flislagt gulv med 60x60 flis på hovedgulv og mosaikk i nedsenket dusjsone. Foldbare vegger i dusjesone. Ny smøremembran ble lagt da badet ble totalrenovert i 2023. Takmontert vifte med styring fra bryter på badet. Vifte og styring er installert i 2023 ifm. rehabilitering. Ventilasjonskanal er fra ukjent år. Hulltaking er ikke utført, da eier ikke aksepterte dette. Badet er bygget nytt i 2023 med dokumentert utførelse fra håndverkere.

Badet i kjeller er nytt i 2023. Rommet har plater på vegg og himling. Flislagt gulv med 60x60 flis på hovedgulvet og mosaikk i nedsenket dusjsone. Foldbare vegger i dusjesone. Nytt sluk og avløpsledninger installert ifm. renovering. Vifte montert på ventilasjonskanal i vegg med styring fra bryter på badet. Hulltaking er ikke utført, da eier ikke aksepterte dette. Badet er bygget komplett nytt i 2023 med dokumentert utførelse fra håndverkere

Vaskerommet er overflateoppusset i 2023 ifm. renovering av huset. Nye overflater på vegger, nytt gulv, og nytt gulvbelegg. I tillegg ble det installert ny varmtvannsbereder og ny utslagsvask.

Vinylbelegg er klemt med klemring i sluk.  
Hulltaking er ikke utført, da eier ikke aksepterte dette.  
Badet er bygget komplett nytt i 2023 med dokumentert utførelse fra håndverkere.

#### Innvendige overflater:

På gulv er det lagt Pergo vinyl i 2023 på alle rom foruten våtrom og i sone foran inngangsdør.  
Boligen har etasjeskille av trebjelker fra byggeåret.  
Gulv mot grunn er utført i støpt betong.  
Flytsparklet i forbindelse med renovering i 2023.  
Radonmåling anbefales utført for å avklare behov for ytterligere tiltak.  
Påforede vegger mot terreng er revet og bygget nye i 2023 i forbindelse med renovering, for uten i badstue.  
Tretrapp fra byggeåret. Belagt med folie i 2023 i forbindelse med renovering.  
Alle innvendige dører er montert nye i 2023 i forbindelse med renovering.

#### Tilbygg / modernisering:

2018 - Nytt tak: Taket er byttet i 2018. Det er lagt glassert tegltakstein.  
2018 - Nytt kjøkken: Nytt kjøkken er montert i 2018  
2023 - Renovering: Huset er renoverert i 2023. 2 nye bad er bygget og vaskerom er overflate oppusset. Overflater er pusset opp og fremstår moderne. Det elektriske anlegget er komplett nytt etter inntaks sikring. Nye vannledninger og avløpsrør er Installert. Kjeller har fått nye vinduer og ytterdør.







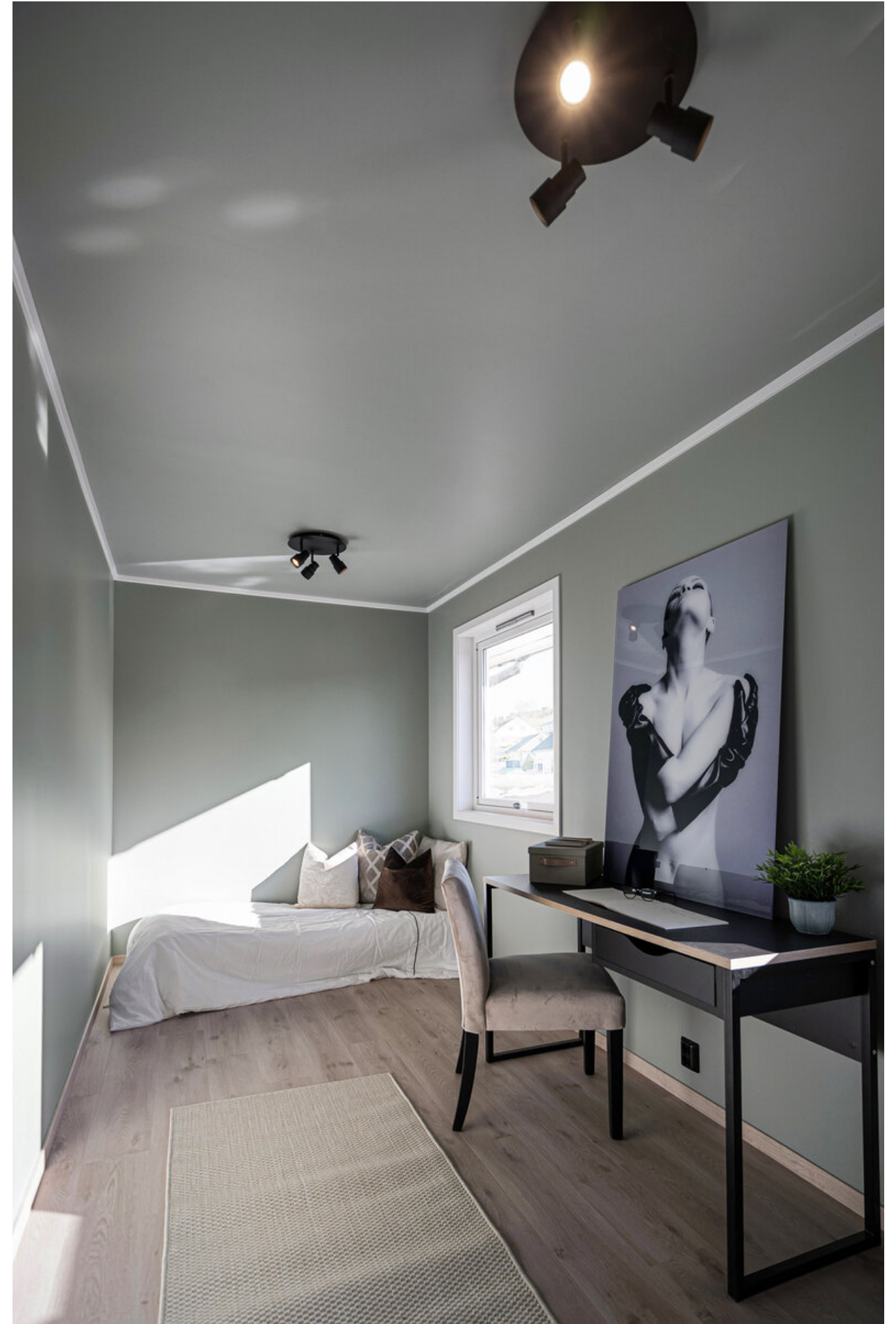








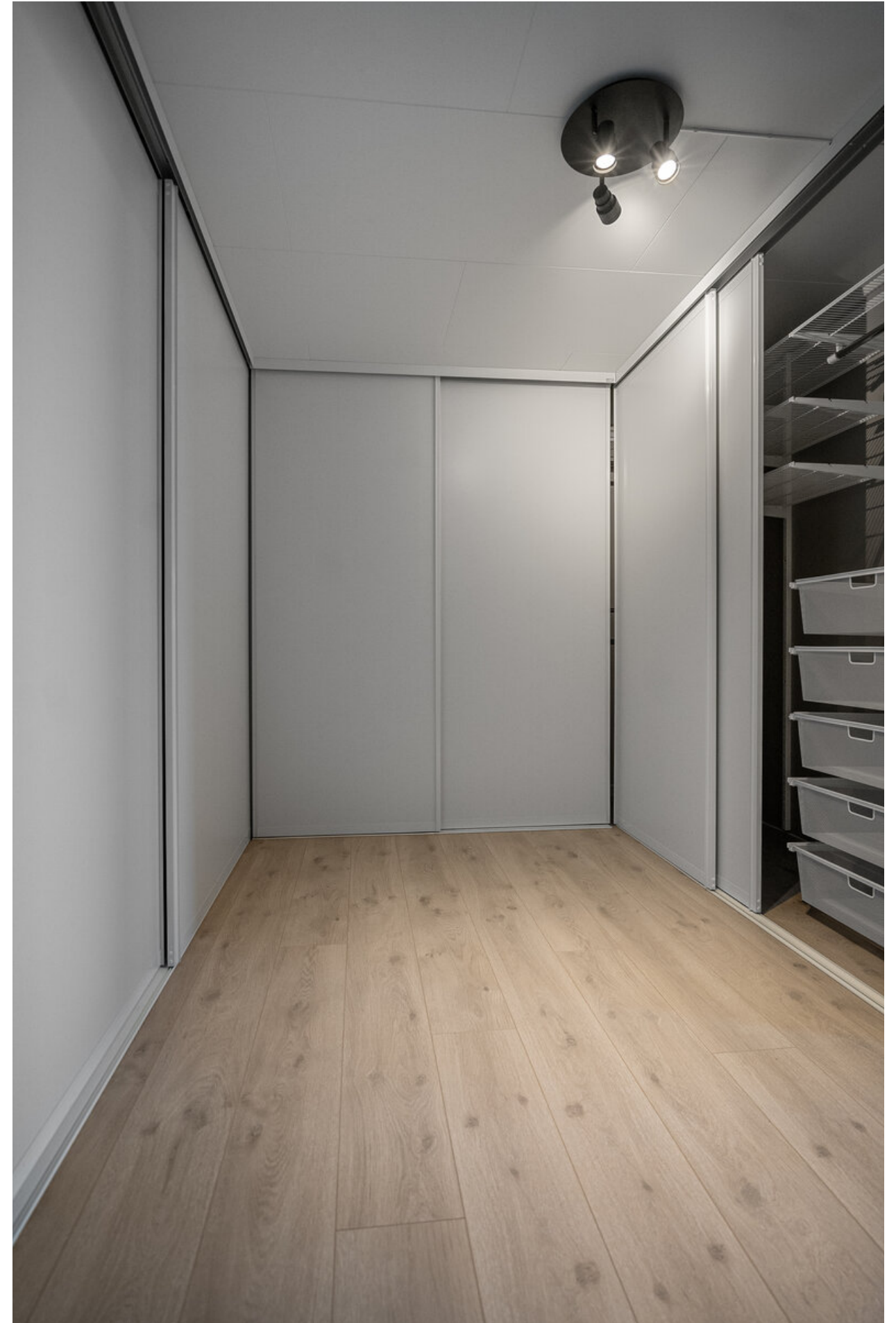
















## BELIGGENHET

Vindingstadbakken 8 har fin beliggenhet i område Vindingstad. Boligen ligger i veletablert og barnevennlig område. Området er solrikt med flott utsikt mot Mjøsa. Herfra er det ca. 3 km til bysentrum hvor du finner stort kjøpesenter, gågata med sine sjarmerende nisjebutikker og cafeer, restauranter, bank, frisører. Gjøvik er også endestasjon på Gjøvikbanen. Togturen til Oslo tar ca. 2 timer. Området er meget barnevennlig og Vindingstadskole ligger ca. 200 meter bort i veien, mens Vindingstad barnehage ligger ca. 10 minutters gange fra huset. Kort avstand til fagskole og NTNU. Kort avstand til Vind idretsplass og marka områder, turstier og milevis med lysløyper.



# Vindingstadbakken 8

Nabolaget Rambekk/Bondelia - vurdert av 45 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Vindingstad	4 min	🚶
Linje B46, B47, 400, 401, 402	0.4 km	
Gjøvik stasjon	7 min	🚶
Linje R30, R30x	3.7 km	
Oslo Gardermoen	1 t 22 min	🚶

## Skoler

Vindingstad skole (1-7 kl.)	0.1 km
289 elever, 21 klasser	
Kopperud skole (1-10 kl.)	21 min
449 elever, 30 klasser	1.8 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.)	5 min
86 elever, 8 klasser	2.1 km
Gjøvik videregående skole	10 min
1050 elever	4.4 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle	15 min
135 elever, 7 klasser	15.1 km

«Rolig, passe avstand til byen. Det meste man trenger i nærheten. Hyggelige folk.»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 91/100

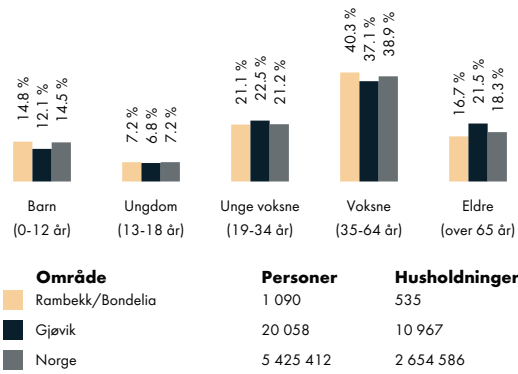


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100



Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Topro Bondelia barnehage (0-5 år)	9 min
60 barn	0.7 km
Vindingstad barnehage (1-5 år)	8 min
48 barn	0.7 km
Marilhøna barnehage (1-5 år)	22 min
50 barn	1.9 km

## Dagligvare

Coop Extra Kirkeby	16 min
Post i butikk, PostNord	1.3 km
Rema 1000 Kirkeby	21 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået  
Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 89/100

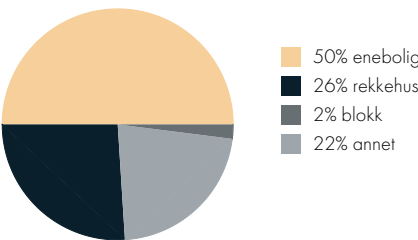


Trafikk  
Lite trafikk 86/100

## Sport

Vindingstad idrettsplass	5 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km
Bøle nærmiljøanlegg 'Garasjebanen'	14 min
Ballspill	1.1 km
360 Grader treningsstudio	7 min
Basic Gym	8 min

## Boligmasse



«Stille og rolig strøk. Fin utsikt til Mjøsa.»

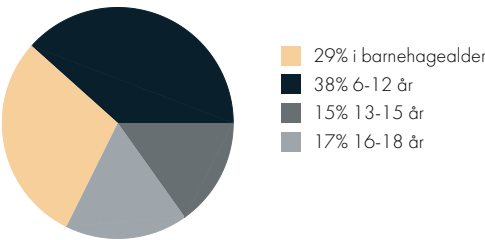
Sitat fra en lokalkjent



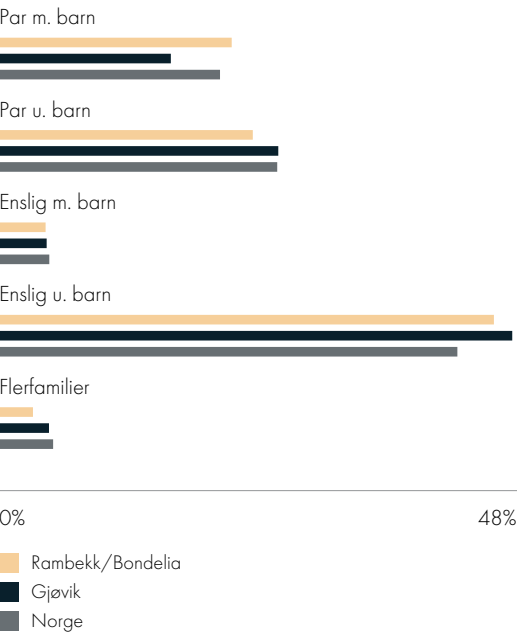
## Varer/Tjenester

CC Gjøvik	7 min
Vitusapotek Sørbyen	19 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



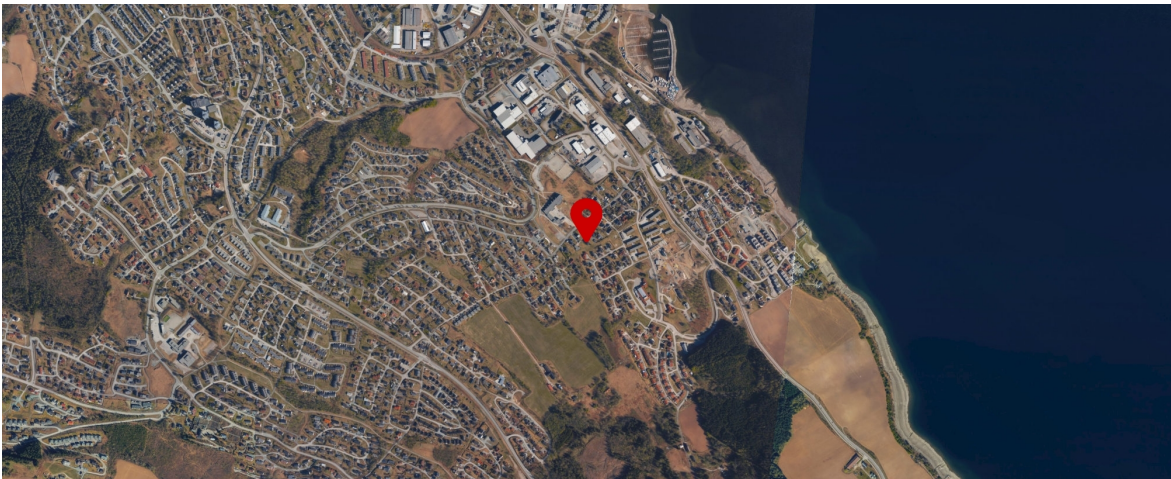
## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. 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 © Finn.no 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. 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 © Finn.no 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 nettsidet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmedling Gjovik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023







# PLANTEGNING



## INNHold

Enebolig over 2 plan som inneholder:

1.etasje: 2 soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue, gang og bod.

Kjeller: Stue, bad, gang, entré, 2 soverom, badstue og rom mellom badstue og bad.

Garasje med 1 biloppstillingsplass i kjeller.

I tillegg finnes frittstående garasje med 1 biloppstillingsplass.

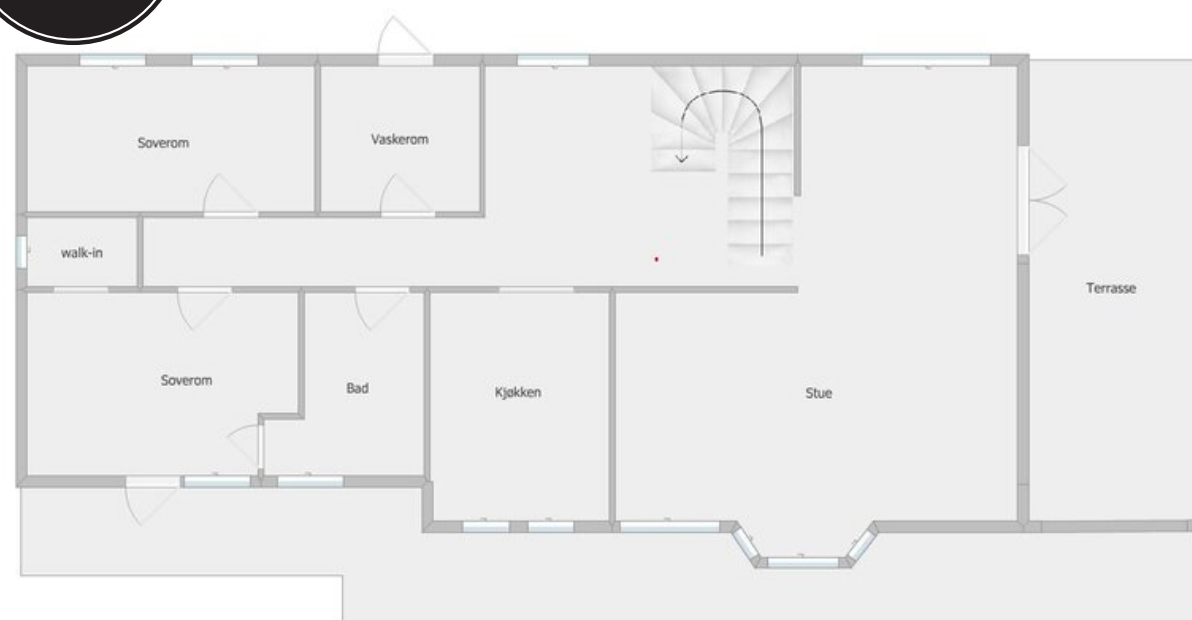
P-ROM	223 M <sup>2</sup>
BRA	255 M <sup>2</sup>



u. etg



1. etg



EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

6 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
164 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 590 000,-))
14 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))
-----
180 640,- (Omkostninger totalt)
-----
6 770 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Forsikring

Byggmester forsikring

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

- I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:
- Store eller alvorlige avvik:
  - TG 3: Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er ved visuell observasjon påvist skjevheter i muren. Det er ikke observert oppsprekking.  
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
  - TG 3: Terrengforhold: Terreng faller inn mot bygning. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Terrengfaller mot bakveggen på huset slik det er i dag. Tilbakefylling etter drenering er ikke utført.  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
  - Avvik som kan kreve tiltak:
  - TG 2: Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
  - TG 2: Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
  - TG 2: Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert fuktskolder og skadet trevirket rundt gjennomføring for skorstein. På befaringstidspunktet var området tørt.

- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
- TG 2: Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist noe fuktskade utvendig på karmen  
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
  - TG 2: Skyvedør ut til terrasse: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Skyvedøren er noe tung og åpne. Døren bør holdes under oppsyn for og fast slå tidspunkt for vedlikehold  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
  - TG 2: Balkongdør - Vaskerom: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Døren er vanskelig og lukke og den er slitt av vær og vind. Utvendig mangler det trapp for adkomst.  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
  - TG 2: Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
  - TG 2: Andre utvendige forhold: Fukt i overgang vegg gulv i bakveggen.
  - TG 2: Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Kostnadsestimat: Under 10 000
  - TG 2: Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.  
Kostnadsestimat: Under 10 000
  - TG 2: Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.  
Kostnadsestimat: Under 10 000
  - TG 2: Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.  
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- TG 2: Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Halvparten av forventet levealder på undertaket er nå, men det er ikke behov for tiltak utover regelmessig kontroll utført fra loftet.
- TG 2: Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- TG 2: Rom Under Terreng: Eier har ikke akseptert hulltaking i innforet trevegg i underetg/kjeller.

For ytterligere opplysninger om avvikene, samt

enbefalte tiltak, se vedlagt tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Lars Bismo.

**Selgers egenerklæringsskjema**

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

- Pkt. 1: Nytt bad 2023
- Pkt. 2: Nye fliser og vegger 2023. Utført av Rt Bygg og Systemprosjekt innlandet as.
- Pkt. 2.1: Ja, tettesjikt/membran/sluk ble oppgradet/fornyet.
- Pkt. 2.2: Dokumentasjon via bilder og faktura.
- Pkt. 2.3: Arbeidet er ikke byggemeldt, da det ikke er nødvendig.
- Pkt. 4: Helt nytt rørapplegg i hele huset 2023. Utført av Gjøvik varme og sanitær.
- Pkt. 5: Ny drenering og isolering 2023.
- Pkt. 11: Nytt terrassedekke 2023.
- Pkt. 12: Skiftet ut terrasse med ny 2023. Utført av Systemprosjekt Innlandet AS.
- Pkt. 13: Helt nytt EL anlegg i hele huset 2023. Utført av Eltera Ringsaker.
- Pkt. 13.1: Eltera står for samsvarserklæring.
- Pkt. 22: Var ikke krav om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i det aktuelle byggeåret.

**Tilleggskommentar:**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

**Boligens areal**

Primærrom: 223 kvm, Bruksareal: 255 kvm

U. etasje/kjeller:

Bruksareal: 131 m².

Primærrom: 101 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue, bad, gang, entré, 2 soverom, badstue og rom mellom badstue og bad.

1. etasje:

Bruksareal: 124 m².

Primærrom: 122 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: 2 soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue og gang.

Garasje:

Bruksareal: 18 m².

Tegninger/lovlighet:

Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjeller: Deler av hall er endret til nytt soverom, redskapsbod er endret til badstue og disponibelt rom er endret til bad.

Plan 1: Sov 3 er forlenget inn i sov 2 og bad/wc er slått sammen til et bad.

Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje er bredere enn angitt på byggemeldt tegning.

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.

**Adkomst**

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

**Tomt**

Areal: 1 115 kvm, Eierform: Eiet tomt

**Garasje / parkering**

Garasje med 1 biloppstillingsplass i kjeller.

I tillegg finnes frittstående garasje med 1 biloppstillingsplass.

Ellers parkering på egen gårds plass.

**Byggemåte**

Glaseret tegeltaksten byttet i 2018 av tidligere eier. Takrenner og forkantbeslag fra byggeåret. Nedløp montert nye i 2023. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret med stående kledning. Panel og beslag rundt karnapp i stuen bør overvåkes for å vurdere utbedring. Enkelte partier har fått ny kledning undre renovering i 2023. W takstoler fra byggeåret og sperrer for valmet tak. Vinduer i plan 1 i rom Sov 1, kjøkken og stue er fra byggeåret. 2 lags malte trevinduer. Nye vinduer i avlangt soverom er installert i 2004. Vinduer i kjeller er installert nye i 2023 i forbindelse med renovering av bolig. Nytt avlangt fastkarmsvindu i stue er montert nytt i 2023. Ny ytterdør er montert i forbindelse med renovering av bolig i 2023. Skyvedør til balkong i malt tre installert i 2004. Ny balkong dør fra soverom er montert i

forbindelse med renovering av bolig i 2023. Dør fra vaskerom er fra byggeåret. Balkong utenfor stue har nytt støpt dekke og nytt rekkverk utført i 2023. Rekkverket er 1 meter høyt i dag, ved bygging av terrassedekke kan det være at høyden kommer i konflikt med dagens krav. Avstand fra betong til terskel på skyvedør er 26 cm Rekkverksstolper bør overvåkes da disse er støpt inn i betongen. Terrasse med utgang fra sov 1 har nytt terrassegulv og nytt rekkverk uført i 2023.

Tekniske installasjoner:

Ny rørføringer fra inntak i kjeller til rom med vannilførsel. Inntak ligger ikke i rom med sluk, men har montert sensor til vannstopp som er koblet til automatisk stenging av vanninntak. Nye avløpsrør er installert i hele boligen. Ny bereder av typen OSO Saga S200 installert i 2023 Komplett nytt elektrisk anlegg montert i 2023. Inntaks sikring er fra byggeåret. Optisk Røykvarsler med trådløs kommunikasjon er instalert.

Byggemåte garasje:

Byggeår: 1976.

Støpt plate på mark. Vegg konstruksjon av bindingsverk med stående kledning. Tak konstruksjon av takstoler og taksperrer med stålplater som taktekking. Garasjen har hatt normalt vedlikehold.

**Ferdigattest / brukstillatelse**

Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

**Barnehage / skole i området**

Barnehager

TOPRO Bondelia barnehage (0-6 år), 68 barn 0.5 km

Vindingstad barnehage (1-5 år), 48 barn, 3 avdelinger 0.7 km

Marihøna barnehage (1-5 år), 60 barn 1.9 km

Skoler

Vindingstad skole (1-7 kl.), 309 elever, 21 klasser Kopperud skole (1-10 kl.), 460 elever, 20 klasser 1.8 km

Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.), 90 elever, 10 klasser 2.1 km

Gjøvik videregående skole, 1050 elever 4.4 km Lena-Valle vgs - avd. Valle, 135 elever, 7 klasser 15.1 km

Se vedlagt nabolagsprofil.

**Adgang til utleie**

Det er ingen utleiedel i boligen.

**Oppvarming**

Oppvarming ved hjelp av strøm og ved.

Murt peis, med innsats fra byggeåret.

Varmekabler i gulv på bad og gang (ved inngangspartiet).

Siste tilsyn ble utført 01.02.2022.

Siste feiing ble utført 05.05.2021.

**Energimerking**

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F

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

**Energiforbruk**

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

**Kommunale avgifter**

Kr. 18 307 pr. år

De kommunale avgiftene er inkl. eiendomsskatt.

De kommunale avgiftene er fordelt på følgende måte: Vann og avløp: 8 004,- Renovasjon: 2 438,- Feiegebyr: 650,- Eiendomsskatt: 7 215,-

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

**Eiendomsskatt**

Det er i Gjøvik kommune vedtatt eiendomsskatt.

Eiendomsskattetaksten er opplyst å være kr. 1 803 900. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

**Formuesverdi**

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 417 885 pr.

08.03.23 14:57

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 5 104 384 pr.

08.03.23 14:57

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

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

### Regulering

Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel 2020-2032 med følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg, Nåværende boligbebyggelse
- Bestemmelses område
- Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

Vedtatt 29.10.2020.

I tillegg ligger eiendommen under reguleringsplan Rambekk - Vindingstad med følgende formål:

- boligområde, frittliggende småhus

Vedtatt: 30.08.1976.

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:

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.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

### Offentlige planer

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

### Konsesjon / odel

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

### Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 3407-58/8

Rettigheter i eiendomsrett

1976/6991-2/19 Bestemmelse om veg datert 19.08.1976

rettighetshaver:Knr:3407 Gnr:58 Bnr:75

Rettigheten er opprinnelig tinglyst i både gnr 58 bnr 8 og bnr 9

Dokumentet følger som vedlegg til salgsoppgaven.

### Vei/vann/avløp

Adkomst til eiendommen fra offentlig veg.

Det er tinglyst vegrett over gnr. 58, bnr. 8 og 9.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Kommentar

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

### 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 kan ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

### 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, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

### Budgivning

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

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

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

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

### Overtagelse

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

### Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, 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 bygningssakyndig 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 hvis 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 eiedomsskatt 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**

Vindingstadbakken 8, 2816, Gjøvik, Gnr. 58 bnr. 75 i Gjøvik kommune

**Eier**

Cela living as v. Dag Alexander Olsen

**Oppdragsnummer**

6-23-0022

**Meglers vederlag**

Andre inntekter inkl. mva (Kr.7 400)

Markedspakke (Kr.23 900)

Visninger pr. stk. (Kr.3 000)

Gebyr for utsatt betaling (Kr.2 500)

Panteattest selger (Kr.125)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Utlegg "kommer for salg" annonse OA (påskeavis) fakturanr. 735801083 (Kr.1 250)

fratrekk for "kommer for salg" annonse OA

(påskeavis) fakturanr. 735801083 (Kr.- 1 250)

Utlegg takst fnr 30 (Kr.15 000)

Oppgjør (Kr.6 900)

Utlegg styling med foto fnr 1866 (Kr.29 900)

Nye prospekt (pga nye fasadebilder) (Kr.1 500)

Foto, fakt 2023011, fasadebilder (Kr.1 500)

Finn.no, fakt 10362486258, formyelse (Kr.1 241,98)

Ja Boligsyling AS, fakt 1914 (Kr.10 000)

Provisjon (forutsatt salgssum: 6 590 000,-) (Kr.65 900)

Tilrettelegging (Kr.15 900)

Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.1 250)

Totalt kr. (Kr.187 101,98)

**Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

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

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

**Behandling av personopplysninger**

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

## TEKNISKE DOKUMENTER



## Tilstandsrapport

📍 Vindingstadbakken 8, 2816 GJØVIK

📖 GJØVIK kommune

# gnr. 58, bnr. 75

**Markedsverdi**

**7 150 000**

Areal (BRA): Enebolig 255 m<sup>2</sup>, Garasje 18 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.04.2023

Rapportdato: 25.04.2023

Oppdragsnr.: 11605-1001

Referansenummer: BG6433

Autorisert foretak: Bismo Takst AS

Vår ref: Lars Bismo



Gyldig rapport  
25.04.2023

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.



### Rapportansvarlig

*Lars Bismo*

Lars Bismo  
Uavhengig Takstingeniør  
lars@bismotakst.no  
932 50 025

## 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).



## 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.

	<b>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</b> Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	<b>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</b> Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
 	<b>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak</li><li>Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak</li></ul> 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.
	<b>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b> 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.
	<b>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</b> 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

Huset har vært gjennom en renovering og fremstår som tilnærmet ny innvendig. Vegg, gulv, og innvendige tak er overflate oppusset. I kjeller er vinduer og dører byttet ut og hall har fått fliser i med varmekabel ved inngangspartiet. Det er etablert 2 stk nye bad og vaskerommet har blitt overflate oppusset. Elektrisk anlegg er skiftet ut fra inntakssikring . Nye avløpsrør er installert og nye vanntilførselen er lagt opp til 2 bad, kjøkken og vaskerom Utvendig er har tidligere tegl partier fått ny utvendig panel. balkonger har fått nytt rekkverk. Drenering rundt huset er skiftet ut og grunnmuren har fått ny utvendig isolering og fuksikring.

### Enebolig - Byggeår: 1976

#### UTVENDIG

Glaser tegeltaksten byttet i 2018 av tidligere eier. Takrenner og forkantbeslag fra byggeåret. Nedløp montert nye i 2023  
Vegg konstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret med stående kledning. panel og beslag rundt karnapp i stuen bør overvåkes for og vurdere utbedring.  
Enkelte partier har fått ny kledning undre renovering av i 2023  
W takstoler fra byggeåret og sperrer for valmet tak  
Vinduer i plan 1 i rom Sov 1, kjøkken og stue er byggeåret 2 lags malte trevinduer  
Nye vinduer i avlangt soverom er installert i 2004.  
Vinduer i kjeller er installert nye i 2023 i forbindelse med renovering av bolig.  
Nytt avlangt fastkarmsvindu i stue er montert nytt i 2023  
Ny ytterdør er montert i forbindelse med renovering av bolig i 2023  
Skyvedør til balkong i malt tre installert i 2004  
Ny balkong dør fra soverom er montert i forbindelse med renovering av bolig i 2023  
Dør fra vaskerom er fra byggeåret.  
Balkong utenfor stue har nytt støpt dekke og nytt rekkverk utført i 2023. rekkverket er 1 meter høyt i dag, ved bygging av terrassedekke kan det være at høyden kommer i konflikt med dagens krav. avstand fra betong til terskel på skyvedør er 26 cm  
Rekkverksstolper bør overvåkes da disse er støpt inn i betongen.  
Terrasse med utgang fra Sov 1 har nytt terrassegulv og nytt rekkverk uført i 2023.

#### INNVEDIG

På gulv er det lagt Pergo vinyl i 2023 på alle rom for uten våtrom og i sone fora inngangsdør. Boligen har etasjeskille av trebjelker fra byggeåret  
Gulv mot grunn er utført i støpt betong.  
flytparklet i forbindelse med renovering i 2023  
Radonmåling anbefales utført for å avklare behov for ytterligere tiltak.  
Murtpeis, med innsats fra byggeåret  
Påforede vegger mot terreng er revet og bygget nye i 2023 i forbindelse med renovering, for uten i badstue.  
Tretrapp fra byggeåret. Belagt med folie i 2023 i forbindelse med renovering  
Alle innvendige dører er montert nye i 2023 i forbindelse med renovering

#### VÅTROM

Bad  
Badet er nybygget i 2023 under renovering av huset. Badet er komplett nytt fra fra bunn av inklusiv tekniske installasjoner  
Flislagt gulv med 60x60 flis på hovedgulv og mosaikk i nedsenket dusjsone. Foldbare vegger i dusjesone  
Ny smøremenbran ble lagt da badet ble totalrenovert i 2023..  
Takmontert vifte med styring fra bryter på badet.  
Vifte og styring er instalert i 2023 under totalrehabilitering av badet. Ventilasjonskanal er fra ukjent år  
Hulltaking er ikke utført, da eier ikke aksepterte dette. Badet er bygget komplett nytt i 2023 med dokumentert utførelse fra håndverkere

#### Vaskerom

Vaskerommet er overflateoppusset i 2023 under renovering av huset. Nye vegg overflater, nytt gulv, nytt gulvbelgg, ny varmtvannsbereder og ny utslagsvask  
Vinelbelegg klemt med klemring i sluk  
Vegghengt utslagsvask. Installert i 2023  
Hulltaking er ikke utført, da eier ikke aksepterte dette. Badet er bygget komplett nytt i 2023 med dokumentert utførelse fra håndverkere

#### Bad i kjeller

Badet er komplett nybygget i 2023.  
Plater på vegg og himling er montert i 2023 under nybygging av badet.  
Flislagt gulv med 60x60 flis på hovedgulvet og mosaikk i nedsenket dusjsone. Foldbare vegger i dusjesone  
Nytt sluk og avløpsledninger installert under totalrenovering av bad i 2023.  
Vifte montert på ventilasjonskanal i vegg med styring fra bryter på badet.  
Hulltaking er ikke utført, da eier ikke aksepterte dette. Badet er bygget komplett nytt i 2023 med dokumentert utførelse fra håndverkere



# Beskrivelse av eiendommen

**KJØKKEN**  
Lys kjøkkeninnredning med nye baderonsplater mellom overskap og benk  
Ventilator med motor for avtrekk plassert i skap over komfyr.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**  
Ny rørføringer fra inntak i kjeller til rom med vanntilførsel. Inntak ligger ikke i rom med sluk, men har montert sensor til vannstopp som er koblet til automatisk stenging av vanninntak.  
Nye avløpsrør er installert i hele boligen  
Ny bereder av typen OSO Saga S200 installert i 2023  
Komplett nytt elektrisk anlegg montert i 2023, inntaks sikring er fra byggeåret.  
Optisk Røykvarsler med trådløskommunikasjon er instalert

**TOMTEFORHOLD**  
Huset er bygget i et etablert boligområde og området er av løsmasser ihht kart fra NGU  
Ny drenering og utvendig isolering av grunnmur utført i 2022. Tilbakefylling er ikke utført da det ikke har latt seg gjøre pga vinter. fuktsikring av muren er ikke fullført pga manglende tilbakefylling  
Grunnmur er i ukjent utførelse. Fundamenter er av ukjent utførelse da det ikke foreligger tegninger av valgt løsning  
Mur av betong stablestein på begge sider av innkjøring opp mot huset.  
Huset ligger i et lett skrående terreng  
vannledning har varmekabel montert, men det foreligger ingen dokumentasjon på tidspunkt for utførelse

**Markedsvurdering**  
Totalt Bruksareal 273 m²  
Totalt Bruksareal for hoveddel 255 m²  
Totalpris 7 150 000

**Arealer**  
**Oversikt over totalt bruksareal (BRA).**

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 1	124	122	2
Kjeller	131	101	30
Sum	255	223	32
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Grunnplan	18	0	18
Sum	18	0	18

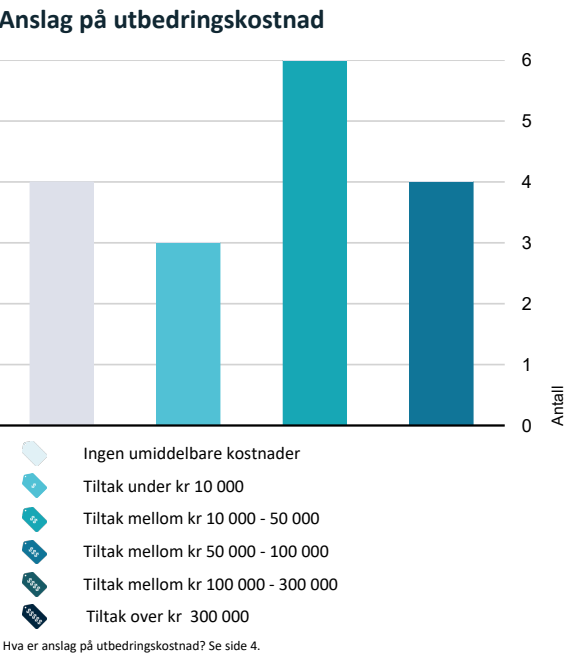
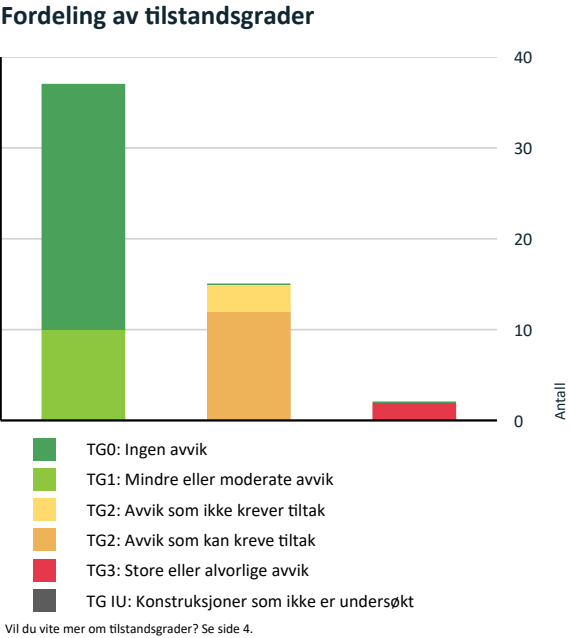
**Befaring - og eiendomsopplysninger**  
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 950 000

**Forutsetninger og vedlegg**

**Lovlighet**

**Enebolig**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Kjeller: Deler av hall er endret til nytt soverom, redskapsbod er endret til badstu, og disprom er endret til bad  
Plan 1: Sov 3 er forlenget inn i sov 2 og Bad/wcer slått sammen med dusj til et bad.  
**Garasje**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
Garasje er bredere enn angitt på byggemeldt tegning

# Sammendrag av boligens tilstand



**Spesielt for dette oppdraget/rapporten**  
Oppdraget er utført som uavhengig takstmann. Arealmåling foretas med en Leica Disto X3  
**Oppsummering av avvik**  
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

- Enebolig**
- TG 3**

**STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Tomteforhold > Forstøtningsmur**

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.  
Det er ved visuell observasjon påvist skjevheter i muren. Det er ikke observert oppsprekking.  
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Tomteforhold > Terrengforhold**

Terreng faller inn mot bygning.  
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.  
Terreng faller mot bakveggen på huset slik det er i dag. Tilbakefylling etter drenering er ikke utført  
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**
- TG 2**

**AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Nedløp og beslag**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Utvendig > Veggkonstruksjon**

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**




















**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.  
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.  
Det er registrert fuktskolder og skadet trevirke rundt gjennomføring for skorstein. På befaringstidspunktet var området tørt.  
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Utvendig > Vinduer**



# Sammendrag av boligens tilstand

<div> <b>Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000</b></div> <div>Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.</div> <div>Det er påvist noe fuktskade utvendig på karmen</div>	<div> <b>Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000</b></div> <div>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.</div>
<div> <b>Utvendig &gt; Skyvedør ut til terrasse</b> <a href="#">Gå til side</a></div> <div>Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.</div> <div>Skyvedøren er noe tung og åpne. Døren bør holdes under oppsyn for og fast slå tidspunkt for vedlikehold</div> <div> <b>Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000</b></div>	<div> <b>Utvendig &gt; Takteking</b> <a href="#">Gå til side</a></div> <div>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.</div> <div>halvparten av forventet levealder på undertaket er når, men det er ikke behov for tiltak utover regelmessig kontroll utført fra loftet</div>
<div> <b>Utvendig &gt; Balkongdør - Vaskerom</b> <a href="#">Gå til side</a></div> <div>Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.</div> <div>Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.</div> <div>Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.</div> <div>Døren er vanskelig og lukke og den er slitt av vær og vind.</div> <div>utvendig mangler det trapp for adkomst</div> <div> <b>Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000</b></div>	<div> <b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b> <a href="#">Gå til side</a></div> <div>Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</div>
<div> <b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b> <a href="#">Gå til side</a></div> <div>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.</div> <div> <b>Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000</b></div>	<div> <b>Innvendig &gt; Rom Under Terreng</b> <a href="#">Gå til side</a></div> <div>Eier har ikke akseptert hulltaking i innforet trevegg i underetg/kjeller.</div>
<div> <b>Utvendig &gt; Andre utvendige forhold</b> <a href="#">Gå til side</a></div> <div>Det er avvik:</div> <div>Fukt i overgang vegg gulv i bakveggen</div>	
<div> <b>Innvendig &gt; Radon</b> <a href="#">Gå til side</a></div> <div>Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.</div> <div> <b>Kostnadsestimat: Under 10 000</b></div>	
<div> <b>Innvendig &gt; Pipe og ildsted</b> <a href="#">Gå til side</a></div> <div>Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.</div> <div> <b>Kostnadsestimat: Under 10 000</b></div>	
<div> <b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b> <a href="#">Gå til side</a></div> <div>Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.</div> <div> <b>Kostnadsestimat: Under 10 000</b></div>	
<div> <b>Tomteforhold &gt; Utvendige vann- og avløpsledninger</b> <a href="#">Gå til side</a></div>	

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

Byggeår  
1976

Standard  
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold  
Innvendig har boligen gått gjennom en renovering og fått oppgradert overflater. Utvendig er det behov for vedlikehold på panel.

Tilbygg / modernisering		
2018	Nytt tak	Taket er byttet i 2018. Det er lagt glassert tegltaksten.
2018	Nytt kjøkken	Nytt kjøkken er montert i 2018
2023	Renovering	Huset er renovert i 2023. 2 nye bad er bygget og vaskerom er overflate oppusset. Overflater er pusset opp og fremstår moderne. Det elektriske anlegget er komplett nytt etter inntaks sikring. Nye vannledninger og avløpsrør er Installert. Kjeller har fått nye vinduer og ytterdør.

## UTVENDIG

## Takteking

Glasert tegeltaksten. Nåværende taksten ble montert i 2018



Årstall: 2018      Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
halvparten av forventet levealder på undertaket er når, men det er ikke behov for tiltak utover regelmessig kontroll utført fra loftet

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

# Tilstandsrapport

## Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og forkantbeslag fra byggeåret. Nedløp montert nye i 2023



Ny nedløp, takrenner og forkantbeslag fra byggeåret



Ny nedløp, takrenner og forkantbeslag fra byggeåret



Ny nedløp, takrenner og forkantbeslag fra byggeåret

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp er skiftet ut i 2023 i forbindelse med renovering. takrenner og beslag er fra byggeåret. Tilstand på takrenner og beslag bør overvåkes for og vurdere tidspunkt for utskifting

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Veggkonstruksjon

TG 2

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret med stående kledning, panel og beslag rundt karnapp i stuen bør overvåkes for og vurdere utbedring.

Enkelte partier har fått ny kledning undre renovering av i 2023



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er v erslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

### Tiltak

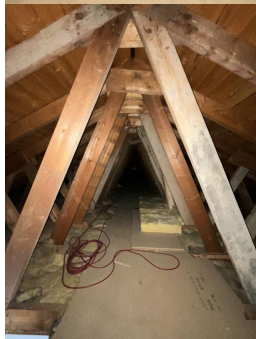
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

W takstoler fra byggeåret og sperrer for valmet tak



Måling i område hvor det er påvist tidligere fuktskade



Måling i område hvor det er påvist tidligere fuktskade

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskolder og skadet trevirket rundt gjennomføring for skorstein. På befaringstidspunktet var området tørt.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsyn for og avdekke tidspunkt for utbedring

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Vinduer

TG 2

Vinduer i plan 1 i rom Sov 1, k kken og stue er byggeåret 2 lags malte trevinduer fra byggeåret





## Tilstandsrapport



**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er påvist noe fuktskade utvendig på karmen

**Tiltak**

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Vinduer-avlangt soverom plan 1

Nye vinduer installert i 2004.



**Årstall:** 2004      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vinduer - Kjeller

Vinduer i kjeller er instalert nye i 2023 i forbindlese med renovering av bolig.



**Årstall:** 2023      **Kilde:** Eier

### Vinduer - stue ved peis

Nytt avlangt fastkarmsvindu montert nytt i 2023

**Årstall:** 2023      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Dører

Ny ytterdør er montert i forbindelse med renovering av bolig i 2023



**Årstall:** 2023      **Kilde:** Eier

## Tilstandsrapport

### Skyvedør ut til terrasse

Skyvedør til balkong i malt tre installert i 2004



**Årstall:** 2004      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Skyvedøren er noe tung og åpne. Døren bør holdes under oppsyn for og fast slå tidspunkt for vedlikehold

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skyvedøren er noe tung og åpen og tilstand bør overvåkes for mulig behov for justering

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Balkongdør Sov 1

Ny balkong dør er montert i forbindelse med renovering av bolig i 2023



**Årstall:** 2023      **Kilde:** Eier

### Balkongdør - Vaskerom

Dør fra vaskerom er fra byggeåret.



Kondensering på innside av glass



Manglende adkomst fra dør til bakkeplan

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Døren er vanskelig og lukke og den er slitt av vær og vind. utvendig mangler det trapp for adkomst

#### Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utenfor stue har nytt støpt dekke og nytt rekkverk utført i 2023. rekkverket er 1 meter høyt i dag, ved bygging av terrassedekke kan det være at høyden kommer i konflikt med dagens krav. avstand fra betong til terskel på skyvedør er 26 cm Rekkverksstolper bør overvåkes da disse er støpt inn i betongen. Terrasse med utgang fra Sov 1 har nytt terrassegulv og nytt rekkverk uført i 2023.

# Tilstandsrapport



**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

**Tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Andre utvendige forhold

TG 2

Garasje i tilknytting til huset er utfør i støpt betong og er nylig platekledd med gips innvendig. Det er observert fukt i bakkant av garasjen, opprinnelse for fukten er uvis

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt i overgang vegg gulv i bakveggen

## Tiltak

- Tiltak:

Området må holdes under oppsyn for og avdekke opprinnelsen og tiltak må da vurderes

## INNSENDIG

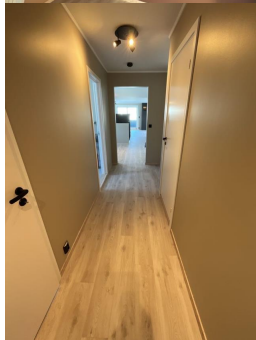
## Overflater

TG 1

På gulv er det lagt Pergo vinyl i 2023 på alle rom for uten våtrom



# Tilstandsrapport



Årstall: 2023

Kilde: Eier

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Boligen har etasjeskille av trebjelker fra byggeåret

## Vurdering av avvik:

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

## Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

## Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

TG 1

Gulv mot grunn er utført i støpt betong. flytparklet i forbindelse med renovring i 2023

## Radon

TG 2

Radonmåling anbefales utført for å avklare behov for behovet for ytterligere tiltak.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Tiltak

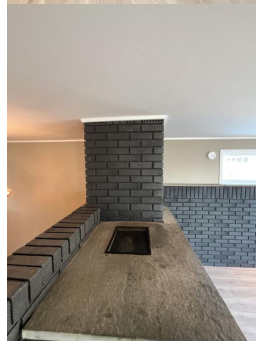
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Pipe og ildsted

TG 2

Murtpeis, med innsats fra byggeåret



## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

## Tiltak

- Det bør monteres ildfast plate under/foran ildsted.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

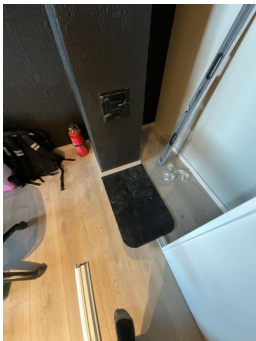


# Tilstandsrapport

Pipe og ildsted - 2

TG 1

Malt elementpipe



Rom Under Terreng

TG 2

Påforede vegger mot terreng er revet og bygget nye i 2023 i forbindelse med renovering, for uten i badstu. Eier ønsker ikke hulltagning da konstruksjonen er ny

Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**  
• Eier har ikke akseptert hulltaking i innforet trevegg i underetg/kjeller.

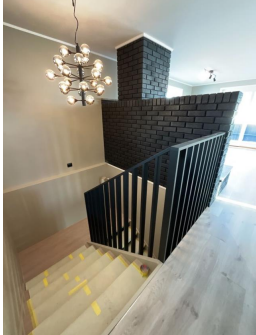
**Tiltak**  
• Andre tiltak:

Vegger mot terreng er revet og satt opp på nytt i 2023 i forbindelse med renovering i følge eier. Det ønskes derfor ikke hulltagning for fuktmåling

Innvendige trapper

TG 1

Tretrapp fra byggeåret. Belagt med folie i 2023 i forbindelse med renovering

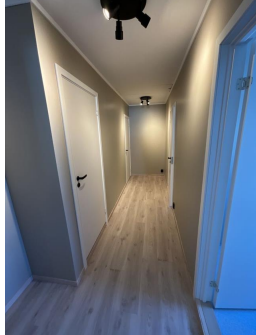


# Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 0

Alle innvendige dører er montert nye i 2023 i forbindelse med renovering



Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

Overflater vegger og himling

TG 0

Nybygd bad



Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### Generell

Badet er nybygget i 2023 under renovering av huset. Badet er komplett nytt fra fra bunn av inklusiv tekniske installasjoner



Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

Overflater Gulv

TG 0

Flislagt gulv med60x60 flis på og mosaikk i nedsenket dusj. Fliser er lagt i 2023 ved oppbygging av nytt bad.

Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt TG 0

Ny smøremembran ble lagt da badet ble totalrenovert i 2023. Membran er lagt av ansvarlig firma.



Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

## Sanitærutstyr og innredning TG 0



# Tilstandsrapport

## Ventilasjon TG 0

Takmontert vifte med styring fra bryter på badet. Vifte og styring er installert i 2023 under totalrehabilitering av badet. Ventilasjonskanal er fra ukjent år



Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

## Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Hulltaking er ikke utført, da eier ikke aksepterte dette. Badet er bygget komplett nytt i 2023 med dokumentert utførelse fra håndverkere

Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

## ETASJE 1 > VASKEROM

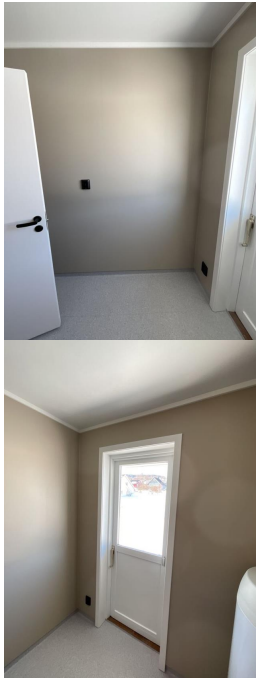
### Generell

Vaskerommet er overflateoppusset i 2023 under renovering av huset. Nye vegg overflater, nytt gulv, nytt gulvbelgg, ny varmtvannsbereder og ny utslagsvask

Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

## Overflater vegger og himling TG 0

Vaskerommet er overflateoppusset i 2023.



Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring



# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv TG 0

Rommet er overflate oppusset i 2023 med nytt vinylbelegg



Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

## Sluk, membran og tettesjikt TG 0

Vinelbelegg klemt med klemring i sluk

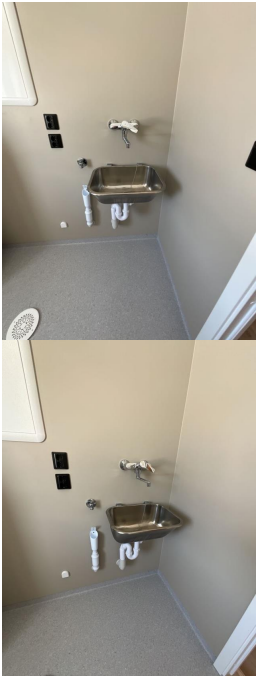


Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning TG 0

Vegghengt utslagsvask. Installert i 2023



Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

## Overflater vegger og himling TG 0

Plater på vegg og himling er montert i 2023 under nybygging av badet.



Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

## Ventilasjon TG 0

avtrekk koblet sammen med kjøkken

## Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Hulltaking er ikke utført, da eier ikke aksepterte dette. Badet er bygget komplett nytt i 2023 med dokumentert utførelse fra håndverkere

Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

## KJELLER > BAD

### Generell

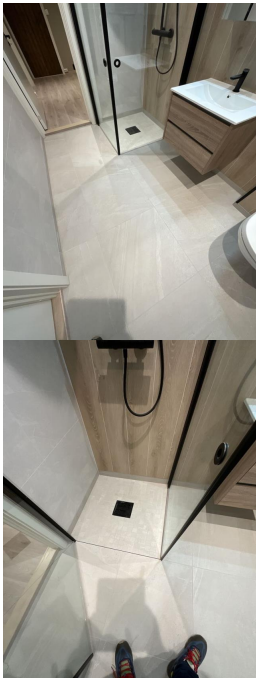
Badet er komplett nybygget i 2023.

Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv TG 0

Flislagt gulv med 60x60 flis på og mosaikk i nedsenket dusj. Fliser er lagt i 2023 ved oppbygging av nytt bad.



Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

## Sluk, membran og tettesjikt TG 0

Nytt sluk og avløpsledninger installert under totalrenovering av bad i 2023.



Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning TG 0

nytt  
sjekk kontakt på servant



## Ventilasjon TG 0

Vifte montert på ventilasjonskanal i vegg med styring fra bryter på badet. Vifte og styring er montert nytt under totalrenovering av badet i 2023,



Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

## Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Hulltaking er ikke utført, da eier ikke aksepterte dette. Badet er bygget komplett nytt i 2023 med dokumentert utførelse fra håndverkere

Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

## KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## ETASJE 1 > KJØKKEN

### Overflater og innredning TG 1

Lys kjøkkeninnredning med nye våtromsplater mellom overskap og benk. Det er observert noen skader på fronter på skap under oppvaskkum, på dekkside på kjøleskap og på sokkel under kjøleskap



Årstall: 2018      Kilde: Egenerklæring

### Avtrekk TG 1

Ventilator med motor for avtrekk plassert i skap over komfyr.

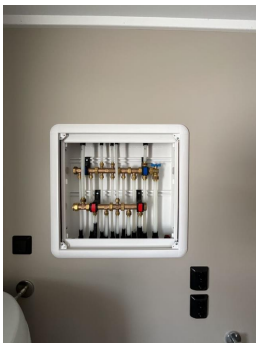


Årstall: 2018      Kilde: Egenerklæring

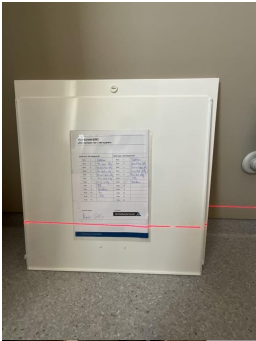
## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger TG 2

Ny rørføring fra inntak i kjeller til rom med vanntilførsel. Inntak ligger ikke i rom med sluk, men har montert sensor til vannstopp som er koblet til automatisk stenging av vanninntak.



# Tilstandsrapport



Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

**Tiltak**

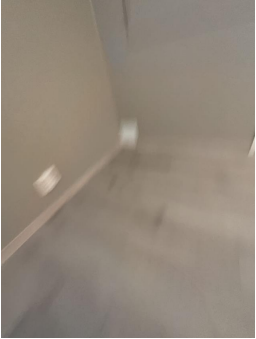
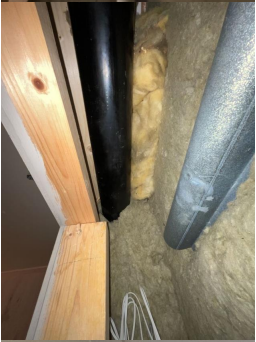
- Andre tiltak:

inntak er ikke i rom med sluk. har sikring med vannstopp og auto stopp på vann

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Avløpsrør TG 0

Nye avløpsrør er installert i hele boligen



Årstall: 2023      Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

Huset har naturlig ventilasjon med ventiler for tilluft. Kjøkken har ventilator med mekanis av trekk



Årstall: 1976      Kilde: Egenerklæring

## Varmtvannstank

Ny bereder av typen OSO Saga S200 installert i 2023



Årstall: 2023      Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

Komplett nytt elektrisk anlegg montert i 2023. Inntakssikring er fra byggeåret og har skrusikringer

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2023    Alt etter inntaks sikring er skiftet ut i 2023. Inntakssikring er fra byggeåret og har skrusikringer**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja    Arbeidene er utført av Eltera**

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja    Alt etter inntaks sikring er skiftet ut i 2023. Inntakssikring er fra byggeåret og har skrusikringer**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

- 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**

- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

- 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**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

- 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**

**Det elektriske anlegget er skiftet ut i sin helhet etter fra inntaks sikringen, denne er fra byggeåret**

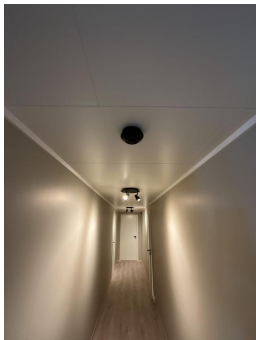
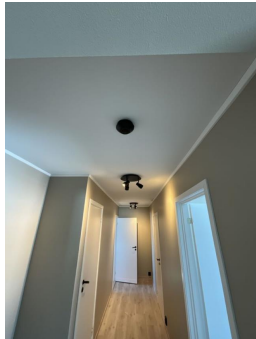
# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

Optisk Røykvarsler med trådløskommunikasjon er installert

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei    2 stk ABC brannslukker montert. 1 i hvert plan**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei    Optisk røykvarsler med trådløs kommunikasjon er montert**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei    Installert i 2023 av Elektrikker**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Huset er bygget i et etablert boligområde og området er av løsmasser ihht kart fra NGU



# Tilstandsrapport

Drenering

TG 0

Ny drenering og utvendig isolering av grunnmur utført i 2022. Tilbakefylling er ikke utført da det ikke har latt seg gjøre pga vinter. Fuktsikring av muren er ikke fullført pga manglende tilbakefylling



Årstall: 2022      Kilde: Egenerklæring

Grunnmur og fundamenter

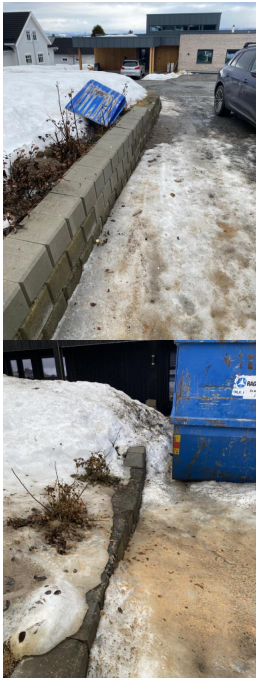
TG 1

Grunnmur er i ukjent utførelse. Fundamenter er av ukjent utførelse da det ikke foreligger tegninger av valgt løsning

Forstøtningsmurer

TG 3

Mur av betong stablestein på begge sider av innkjøring opp mot huset



**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er ved visuell observasjon påvist skjevheter i muren. Det er ikke observert oppsprekking.

**Tiltak**

- Andre tiltak:

Dett er ikke observert så store skjevheter at muren må rives og settes opp på nytt på nåværende tidspunkt, men må holdes under oppsyn slik at den utbedres før den eventuelt skulle skli ut

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 3

Huset ligger i et lett skrående terreng



**Vurdering av avvik:**

- Terreng faller inn mot bygning.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrengen faller mot bakveggen på huset slik det er i dag. Tilbakefylling etter drenering er ikke utført

**Tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Forholdet bør befares etter tilbakefylling er utført.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

vannledning har varmekabel montert, men det foreligger ingen dokumentasjon på tidspunkt for utførelse




**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse  
Garasje

Byggeår  
1976

Kommentar

Standard  
Støpt plate på mark. Knevegger i betong på 3 sider. Vegg konstruksjon av bindingsverk med stående kledning. Tak konstruksjon av takstoler og taksperrer med stålplater som taktekkning.

Vedlikehold  
Garasjen har hatt normalt vedlikehold. Port og dør er moden for utskifting i løpet av kort tid.

**Beskrivelse**  
Garasjen er besiktiget fra utsiden da tilkomst til garasjen ikke var mulig på befaringstidspunktet. Støpt betongplate på mark. Knevegger i betong på 3 sider. Vegg konstruksjon av bindingsverk med stående kledning. Tak konstruksjon av takstoler og taksperrer med stålplater som taktekkning.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM  
255 m²/223 m²

Enebolig: 4 Soverom, 2 Bad, Bad/vaskerom, Kjøkken, 2 Stuer, 2 Gang, Bod, Entré, Garasje, Badstu, Rom mellom badstu og bad

Andre bygg: Garasje  
Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi  
Kr 7 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi  
Kr 6 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi  
7 150 000

Konklusjon markedsverdi  
7 150 000

**Markedsvurdering**  
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning. Opplysninger under "beskrivelse av eiendommen og befarings- og eiendomsopplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen

Sammenlignbare salg									
EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1	Bondelivegen 16 ,2816 GJØVIK								
	174 m²	1984	4 sov	01-06-2022	5 500 000	5 500 000	0	5 500 000	31 609
2	Friggs veg 7 ,2817 GJØVIK								
	193 m²	1952	3 sov	17-03-2022	5 800 000	5 800 000	0	5 800 000	30 052
3	Odins veg 6 ,2817 GJØVIK								
	245 m²	1981	4 sov	18-02-2021	6 200 000	6 850 000	0	6 850 000	27 959
4	Nornevegen 15 ,2817 GJØVIK								
	189 m²	1977	4 sov	14-12-2022	4 975 000	4 975 000	0	4 975 000	26 323
5	Otto Sverdrups veg 15 ,2816 GJØVIK								
	168 m²	1991	2 sov	23-08-2022	4 500 000	4 400 000	0	4 400 000	26 190
6	Frøyas veg 24 ,2817 GJØVIK								
	216 m²	1999	4 sov	26-08-2019	4 800 000	5 100 000	0	5 100 000	23 611
7	Nordbyvegen 46 ,2817 GJØVIK								
	200 m²	1980	2 sov	01-09-2019	4 400 000	4 600 000	0	4 600 000	23 000
8	Nordbyvegen 2 ,2817 GJØVIK								
	361 m²	1981	7 sov	10-08-2022	8 900 000	8 250 000	0	8 250 000	22 853

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





# Beregninger

## Årlige kostnader

Kom	Kr.	
Kommunale avgifter	Kr.	20 640
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 500 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 5 520 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 150 000

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 450 000**

### Kommentar

Tomten ligger i et meget attraktivt boligområde. Sammenlignet med øvrige tomter tilsalgs i sammenlignbare områder i Gjøvik.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 950 000</b>
--	------------	------------------



# 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?

Aralet 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. Areallet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Aralet 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)
Etasje 1	124	122	2	Soverom 1, Soverom 2, Bad , Vaskerom , Kjøkken , Stue , Gang	
Kjeller	131	101	30	Stue , Bad , Gang , Entré , Soverom , Soverom 2, Badstu, Rom mellom badstu og bad	Bod , Garasje
Sum	255	223	32		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Kjeller: Deler av hall er endret til nytt soverom, redskapsbod er endret til badstu, og disprom er endret til bad

Plan 1: Sov 3 er forlenget inn i sov 2 og Bad/wcer slått sammen med dusj til et bad.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja

☐ Nei

*Kommentar:* Boligen har vært gjennom en renovering i 2022 og 2023

### 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)
Grunnplan	18	0	18		Garasje
Sum	18	0	18		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Tilgang til garasje var ikke mulig på befaringstidspunktet. Tall er oppgitt hentet fra Ambita

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Garasje er bredere enn angitt på byggemeldt tegning

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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:*



# Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
03.4.2023	Lars Bismo	Takstingeniør

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	58	75	0	0	1115.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Vindingstadbakken 8							
Hjemmelshaver							
Cela Living AS							

Eiendomsopplysninger
<b>Beliggenhet</b> Fin beliggenhet i område Vindingstad i veietablert og barnevennlig område. Solrikt med utsikt mot Mjøsa. Det er ca 3 km til bysentrum. Vindingstadskole er ca 200 meter bort i veien og Vindingstad barnehage ligger 10 minutters gange fra huset. Kort avstand til fagskole og høyskole. Kort avstand til Vindidretsplass og markaområder, turstier og milevis med lysløyper.
<b>Adkomstvei</b> Adkomst via Vindingstadbakken
<b>Tilknytning vann</b> Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
<b>Tilknytning avløp</b> Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
<b>Regulering</b> Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
4 000 000	2022

# Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Ja
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	Nei
Energiattest			Gjennomgått	0	Ja
Byggemeldte tegninger			Gjennomgått	0	Ja



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

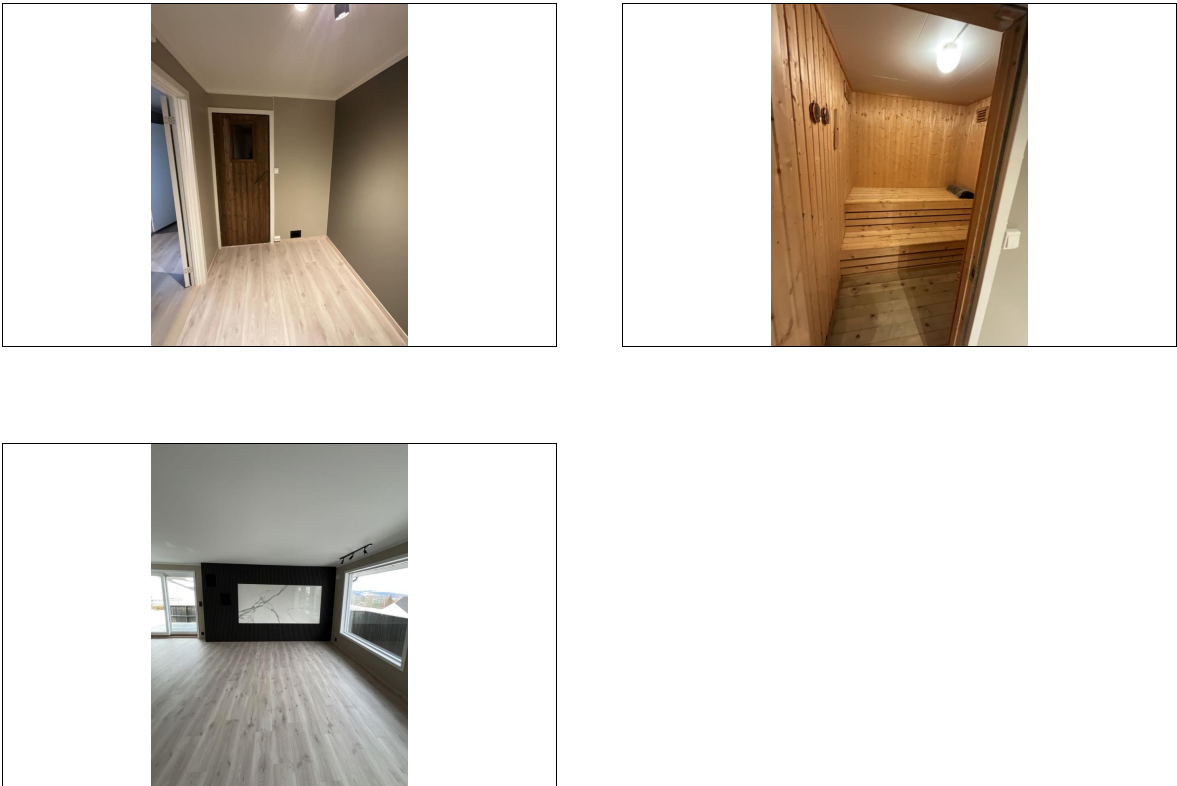
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BG6433>


## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Andre bilder





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN  
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

☐ Tomt

☐ Fritidsbolig

☐ Annet (spesifiser):

Gnr.  
58

Bnr.  
75

Seksjonsnr.

Andelsnr.

Aksjenr.

Festenr.

Adresse Vindingstadbakken 8

Byggeår 1976

Postnr. 2816 Gjøvik

Når kjøpte du boligen 2022

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)  
Byggmester Forsikring

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet

Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver Cela Living AS

SELGER 1

Etternavn Cela Living AS

Ny adresse Skogvegen 34

Postnr. 2840 Sted Reinsvoll

Fornavn

E-post dao@smakfullt.as

Tel. priv.

Mobil 92263166

SELGER 2

Etternavn

Ny adresse

Postnr. Sted

Fornavn

E-post

Tel. priv.

Mobil

**BAD/VASKEROM:**

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Systemprosjekt Innlandet AS og RT Bygg AS

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn/beskriv:

RT Bygg AS

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Foreligger dokumentasjon og kontroll

**VANN/AVLØP/RØR:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Helt nytt røropplegg i hele huset.

Skiftet ut i 2023



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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Takrenner og beslag utført av Systemprosjekt Innlandet AS

Taktekking ble gjort av tidligere eier i 2018

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Ny terrasse, fasade og vinduer er utført av Systemprosjekt Innlandet AS



**KJELLER/UNDERETASJE:**

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Var gammel drenering og isolert kjeller når vi overtok. Helt ny isolasjon og drenering utført 2023

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Var gammel drenering og isolert kjeller når vi overtok. Helt ny isolasjon og drenering utført 2023

Utført av RT Bygg AS

**ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:**

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Helt nytt EL anlegg i hele huset. Utført i 2023 av Eltera

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:**

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Lagt nytt gulv, vegger og tak i hele huset

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Ingen ny bruksendring er gjort, så trenger ikke ny godkjenning

**SKADEDYR/SOPP/MUGG:**

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:**

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Systemprosjekt Innlandet har renoverte hele huset  
RT bygg har lagt flis på bad også drenert og isolert utvendig

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Nytt kjøkken og utvendig tak i 2018 fra tidligere eier

**PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:**

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Var ikke krav på det aktuelle byggeåret

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**ANDRE RELEVANTE FORHOLD**

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:





TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

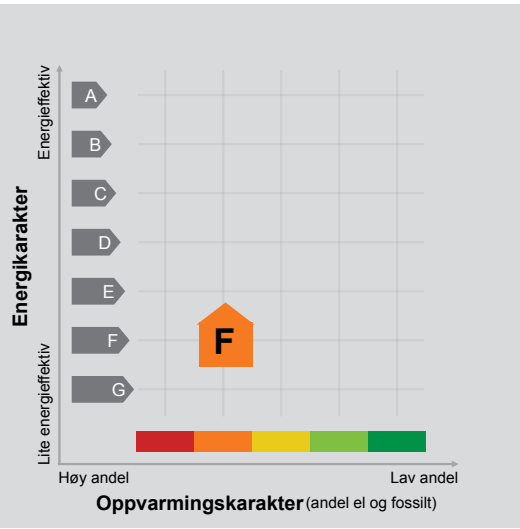
Gjøvik 29.03.2023

Sign. selger 1

Sign. selger 2



Adresse	Vindingstadbakken 8
Postnummer	2816
Sted	GJØVIK
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	75
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155646470
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1b1081e6-655d-4cb7-91d1-184949f3d179
Dato	17.04.2023



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

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

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

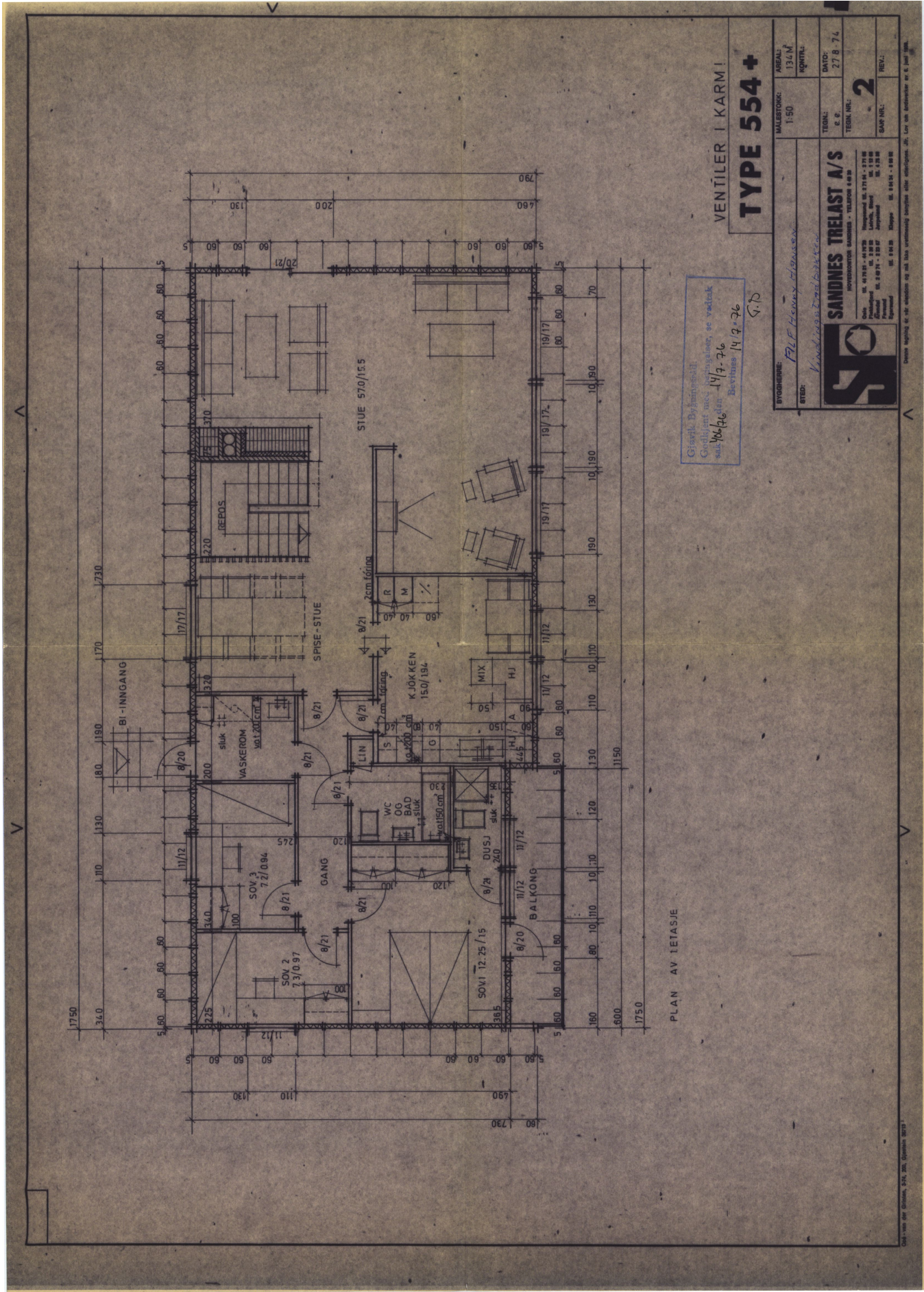
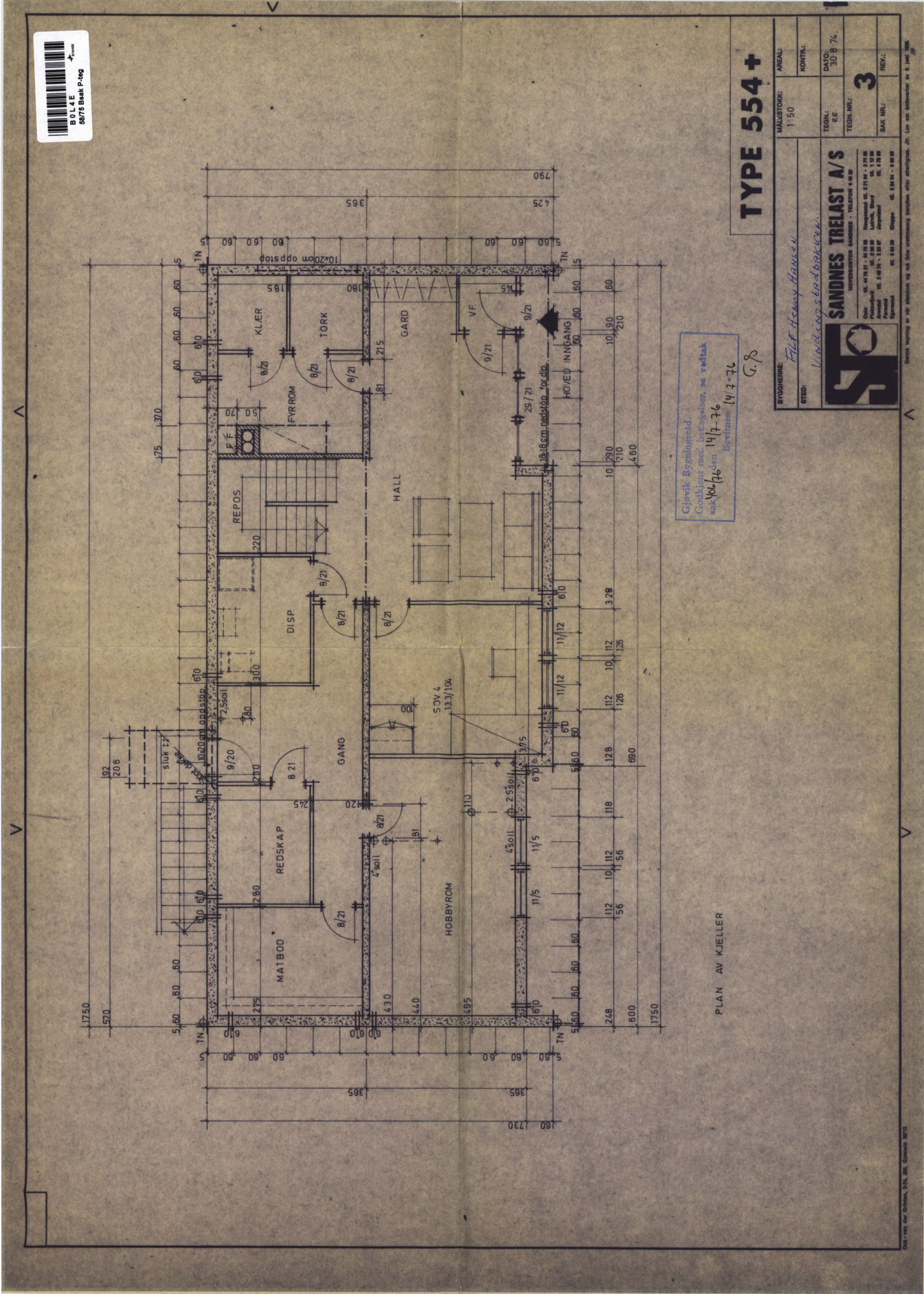
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

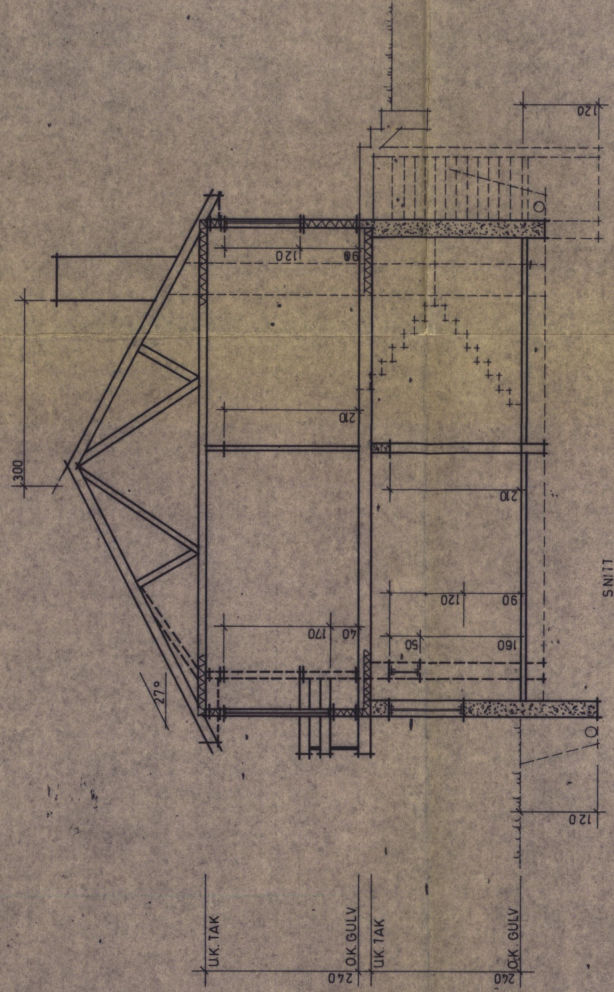
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.









Givvik Bygningsselskab  
Godkendt med forbehold, se vedtak  
s. 18/7-76  
Brevlines 14/7-76

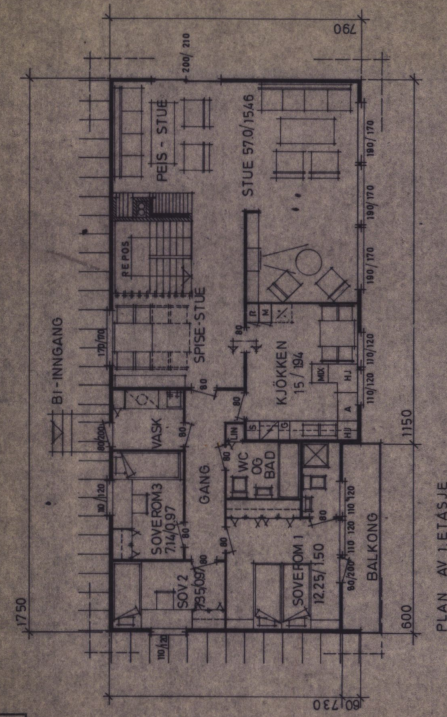
## TYPE 554+

BYGGERNE:	FLF Henry Hansen	MALETSKOD:	1:50	AREAL:	
STED:	Vinduestrædet	TEKN.:	2:2	KONTROL:	
		TEKN. NR.:	4	DATE:	29/76
		SAK NR.:		REV.:	

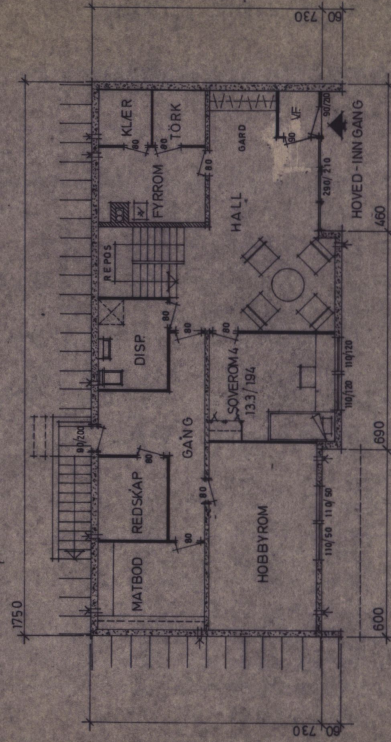
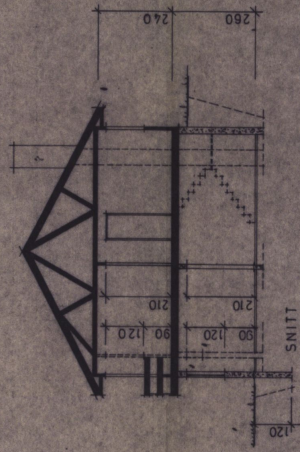
SANDNES-TRELAST A/S

Indretningsskema - TELEFON 4000  
Og  
Indretningsskema - TELEFON 4000  
Indretningsskema - TELEFON 4000  
Indretningsskema - TELEFON 4000

Skid ved den gamle, 5-6 m, 100 m, 100 m, 100 m

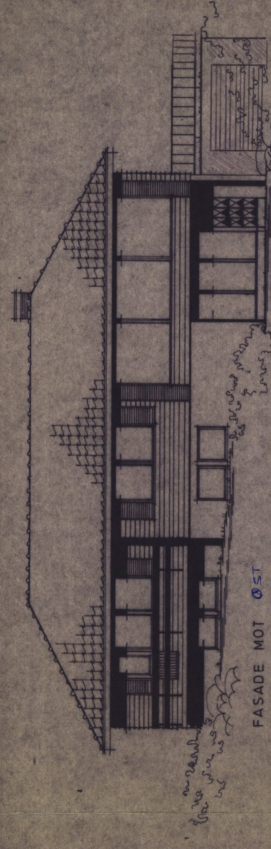


PLAN AV 1. ETASJE

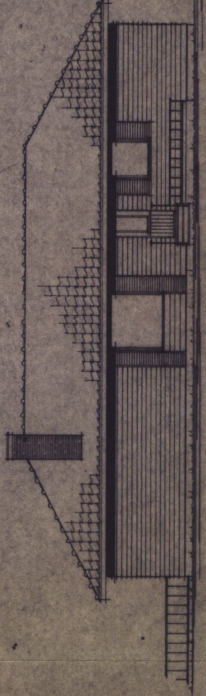


KJELLERPLAN

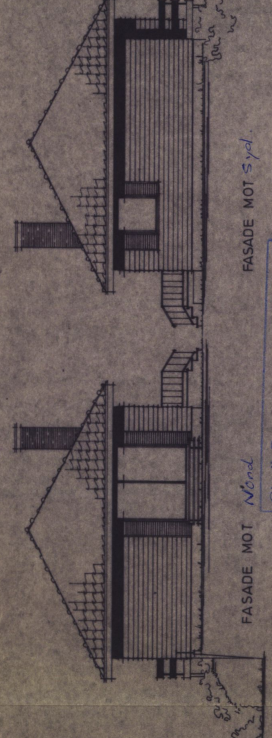
Skid ved den gamle, 5-6 m, 100 m, 100 m, 100 m



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØD

Givvik Bygningsselskab  
Godkendt med forbehold, se vedtak  
s. 18/7-76  
Brevlines 14/7-76

## TYPE 554+

BYGGERNE:	FLF Henry Hansen	MALETSKOD:	1:100	AREAL:	
STED:	Vinduestrædet	TEKN.:	2:2	KONTROL:	
		TEKN. NR.:	1	DATE:	
		SAK NR.:		REV.:	

SANDNES-TRELAST A/S

Indretningsskema - TELEFON 4000  
Og  
Indretningsskema - TELEFON 4000  
Indretningsskema - TELEFON 4000  
Indretningsskema - TELEFON 4000

Skid ved den gamle, 5-6 m, 100 m, 100 m, 100 m







☒ 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

Var ikke krav på det aktuelle byggeåret

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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. Vilkår 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 tilfredsstiller 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](https://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 overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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: 22/01/2024 13:54:23 (EES-versjon: 2)



PARTNERS EIENDOMSMEGLING  
POSTBOKS 1227  
2806 GJØVIK

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 6-23-0022 (Mette Aas Sivesind)  
Vår referanse: 3068923/20457973  
Bestilling: C3 2023-01-24 (6) 84

Dato  
24.01.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
6991	19	19.8.1976	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3407 GJØVIK	58	8	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

## Skjøte<sup>1</sup>

Dokument nr. 6991 til 76  
Tilleggs dokument  
19/8

### EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer <sup>2</sup>	Kommune
Gnr. 58, bnr. 75	Gjøvik

### OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup> Dag - mnd. - år - personnr.
Torstein Dahlen, Gjøvik	15 11 29 427 58

### TIL

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup> Dag - mnd. - år - personnr.
Alf Hansen, Gjøvik	12 06 32 401 58

KJØPESUMMEN KR. 10.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:<sup>4</sup>

Kjøperen skal ha vegrett over gnr. 58 bnr. 8 og 9.



Rett kopi bekreftes  
Grethe Larsen

Nr. 47a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75



Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Gjøvik,

Sted

28. juli 1976.

Dato

Utstederens underskrift

Torstein Dahlen.

Ektefellens underskrift<sup>5</sup>

Reidun Dahlen.

05.06.30. 396 38.

Fødselsnr.<sup>6</sup>

Jeg/vi<sup>x</sup> bekrefter<sup>7</sup> at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt<sup>x</sup> nærvær. Jeg/vi<sup>x</sup> er myndig(e) og bosatt i Norge.

Gunnar Kyseth

Vitneunderskrift  
(sign.)

Anne Mette Kyseth

Vitneunderskrift  
(sign.)


Gjentas med blokkbokstaver

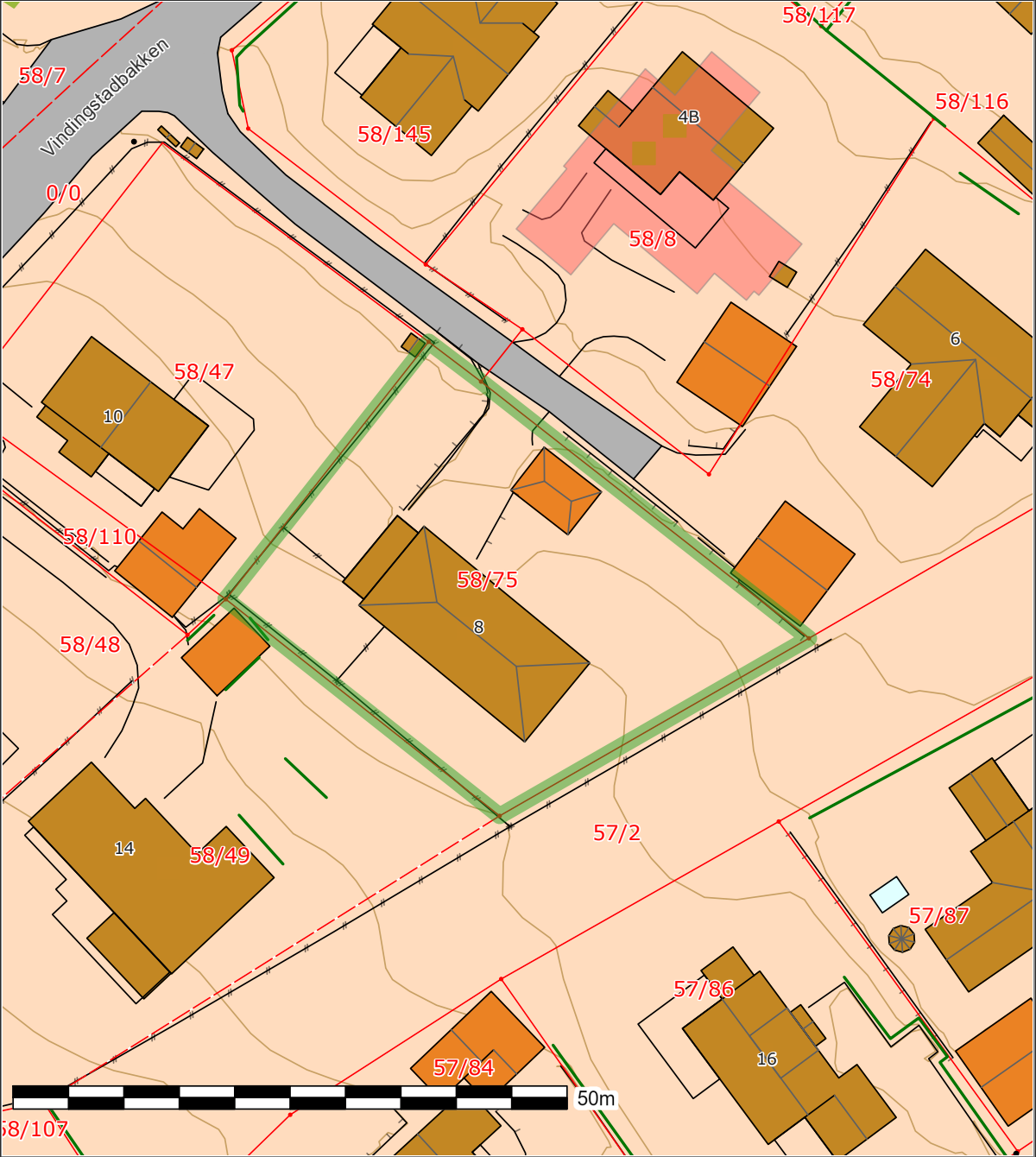
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

23.01.2023, 09:51

Utskrift

SITUASJONSKART		N	
	Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 75
		Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Vindingstadbakken 8, 2816 GJØVIK		
Hj.haver/Fester:		CELA LIVING AS, Skogvegen 34, 2840 REINSVOLL	
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 23/1-2023 Sign:		Målestokk 1:500



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

<https://kart12.nois.no/glt/Content/printDynaLeg.aspx?Left=592562.05996868&Bottom=6738655.31500946&Right=592654.8999686801&Top=673...> 1/1



## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSIFTER** 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



EIENDOM NORGE  
Bransjeforening 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 Eiendomsmeglingsgruppen, 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 avvike 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](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)



# BUDSKJEMA

Bud mottatt:        /        -        kl: .....

**Oppdragsnr:** 6230022

**Adresse:**        Vindingstadbakken 8, 2816 Gjøvik

**Betegnelse:**    GNR 58, BNR 75 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