



ÅSROVEGEN 82

04

Velkommen til Åsrovegen 82

06

Nøkkelinformasjon/Megler

34

Beliggenhet

39

Plantegning

42

Eiendommen

53

Tekniske dokumenter



ÅSROVEGEN 82

Velkommen til Åsrovegen 82 - en koselig, innholdsrik enebolig med romslig tomt - i Åsroa på Biristrand.

Boligen er opprinnelig oppført ca 1900 og er senere tilbygd/ombygd senest i 1995. Boligen er praktisk inndelt og meget innholdsrik, fordelt over 1 1/2 etasje. 1.etasje inneholder gang, 2 stuer, kjøkken, vaskerom og toalettrom. 2.etasje har gang, tv-stue, 4 soverom, bad/wc og bod. Romslig terrasse og stor, eiet tomt på rett i overkant av 2 mål, pent opparbeidet hage med plen og diverse beplantning, gruset gårdsplass med carport.

Eiendommen har fin beliggenhet i landlige og naturskjønne omgivelser. Her er det spredt bolig- og landbruksbebyggelse. Fra eiendommen er det en fantastisk utsikt til Mjøsa. Barneskole, ungdomsskole, barnehage og dagligvarebutikk m.m. finner du i Biri sentrum, ca. 11 km unna. Det er flotte turmuligheter i området for både store og små.

Biri/Biristrand ligger svært sentralt til ved Mjøsa, med bussforbindelser til Mjøsbyene. Ca. 15 km nordover til Lillehammer med alle by fasiliteter, skystasjon med buss og togforbindelser både sørover og nordover. Gjøvik ligger ca. tre mil sørover, ca 15 km til Moelv, mens det til Hamar er ca. 5 mil. Det er et par timer til Oslo og rett under to timer til Gardermoen.

Velkommen til hyggelig visning!

ÅSROVEGEN 82

Prisantydning	2 600 000
Omkostninger	79 022
Totalpris	2 679 022
P-rom	197 m2
Bruksareal	201 m2
Soverom	4
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1900
Eiet tomt	2081 m2



Gry Monica Brovold

Partner / Eiendomsmegler MNEF

95 84 58 15 / grymonica@partnerseiendomsmegling.no



Øvre Torvgt 28 2815 Gjøvik



STANDARD

Boligen har hovedsakelig innvendige standarder fra 1995 men også noe eldre standarder. Det er gjort noe overflateoppussing de senere år.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Innredningen har under og overskap med profilerte fronter. Benkeplate med nedfelt vask. Det er plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap på kjøkkenet.

Bad/wc i 2.etg:
Belegg på gulv og malte plater på vegger. Badet er innredet med dusjkabinett, WC og servant med skap.
Rommet varmes opp med panelovn på vegg. Ventilasjon via vifte i himling.
Badet er fra 1995.

Toalettrom i 1.etg:
Toalettrom med overflater av laminatgulv og panelplater på vegg. WC og servant i rommet. Avtrekksvifte som er tilkoblet WC rom og vaskerom er ført ut i yttervegg.
Panelovn montert på vegg for oppvarming av rommet.

Vaskerom, 1.etg:
Fliser på gulv og malte plater på vegger. Rommet har plass til vaskemaskin. Blandebatteri er montert på vegg. Vaskerommet er pusset opp i 2014 iflg. tidligere eier.

Innvendige overflater består i hovedsak av:
Gulv: Belegg, heltre, laminat og fliser.
Vegger: Trepanel og malte glatte plater.
Himling: Takess og trepanel.

Vedlikehold/påkostninger:

Bygningen er løpende vedlikeholdt etter behov - men må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger bl.a. grunnet alder.

Av påkostninger nevnes:

Tilbygg / modernisering

2014 Modernisering: Skiftet plater på vegger og lagt fliser på vaskerom.

Arbeider er utført i regi av tidligere eier.

1995 Tilbygg/modernisering: Bl.a. tilbygg med stue og soverom

2017 Modernisering: Skiftet bereder

2021 Vedlikehold: Overflatebehandlet utvendige fasader.

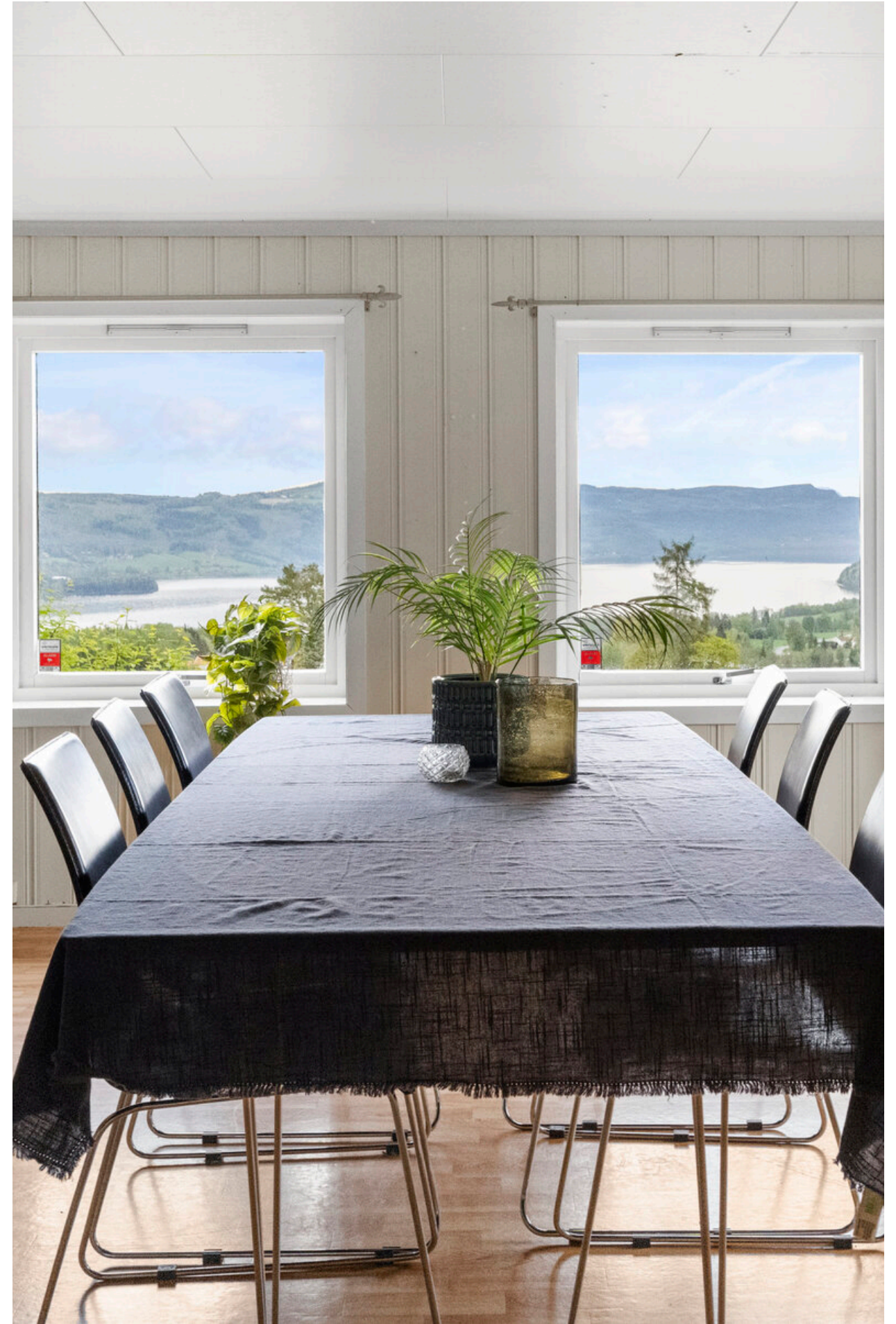
2023 Vedlikehold: Beiset terrassegulv

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 19.5.2023 som dette er hentet fra.



























BELIGGENHET

Eiendommen har flott beliggenhet i landlige og naturskjønne omgivelser i Åsroa på Biristrand. Her er det spredt bolig- og landbruksbebyggelse. Fra eiendommen er det en fantastisk utsikt til Mjøsa. Barneskole, ungdomsskole, barnehage og dagligvarebutikk m.m. finner du i Biri sentrum, ca. 11 km unna. Det er flotte turmuligheter i området for både store og små. Oppkjørte skiløyper i bakkant av eiendommen som er tilknyttet løypenettet Vingrom/Biriåsen. Ved gamle Biristrand skole er det en liten dagnadsdrevet skitrek som passer ypperlig for de yngste!

Biri/Biristrand ligger svært sentralt til ved Mjøsa, med bussforbindelser til Mjøsbyene. Ca. 15 km nordover til Lillehammer med alle by fasiliteter, skystasjon med buss og togforbindelser både sørover og nordover. Gjøvik ligger ca. tre mil sørover, ca 15 km til Moelv, mens det til Hamar er ca. 5 mil. Det er et par timer til Oslo og rett under to timer til Gardermoen.

Åsrovegen 82

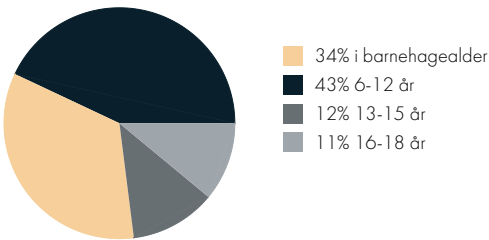
Offentlig transport

🚶 Åsrovegen	10 min 🚶
Linje 102, 409	0.9 km
🚆 Lillehammer stasjon	17 min 🚆
Linje F6, RE10, RE11	16 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 30 min 🚆

Skoler

Skrinnhagen skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
252 elever, 15 klasser	9.7 km
Biri ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 🚶
125 elever, 8 klasser	10.6 km
Lillehammer vgs. avd Sør	18 min 🚶
635 elever	16.3 km
Create - Lillehammer kreative vgs	19 min 🚶

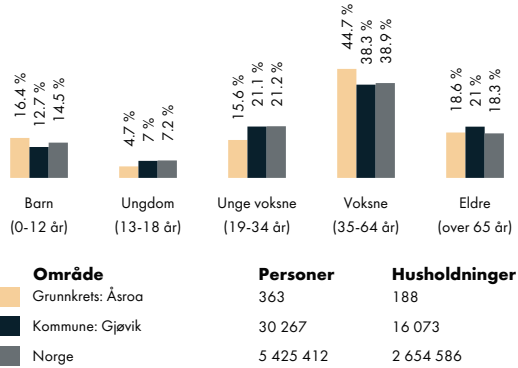
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Vingrom barnehage (0-6 år)	8 min 🚶
18 barn, 1 avdeling	6.7 km
Biri barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
82 barn, 4 avdelinger	9.7 km
Diseth FUS bhg - Biri (0-6 år)	13 min 🚶
3 avdelinger	11.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Vingrom	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	6.7 km
Kiwi Biri	12 min 🚶
PostNord	10.3 km

Sport

🏆 Vingrom skole	8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	6.6 km
🏆 Skrinnhagen skole	10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	9.7 km
🏊 Mudo Lillehammer	16 min 🚶
🏊 SATS Lillehammer	16 min 🚶



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

[illegible]

The image features a dark navy blue background. A series of thin white lines create a minimalist geometric pattern, including a large rectangle in the upper left and a smaller one in the lower right, with various intersecting lines. Centered in the upper half is the word "PLANTEGNING" in a large, white, serif typeface. In the top right corner, the word "AREAL" is positioned vertically in a smaller, white, sans-serif font.

INNHold

Boligen har følgende innhold:

1.etg:

Gang, 2 stuer, kjøkken, vaskerom og toalettrom. Fra stuen er det utgang til terrasse.

2.etg:

Gang, tv-stue, 4 soverom, bad/wc og bod.

Carport.

Lekestue.

P-ROM 197 M²
BRA 201 M²



Åsrovegen 82



2.etg



1.etg

Skissen er ikke målriktig, avvik forekommer

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

2 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

202,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

65 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 600 000,-))

12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

79 022,- (Omkostninger totalt)

2 679 022,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

Det må påregnes kostnader til utvendig forsikring, innboforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold, kostnader til utbedring og vedlikehold av privat vann- og avløpsanlegg, strøm, kabel-tv, internett, strøing, brøyting og vedlikehold av privat vei etc. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Forsikring

Gjensidige

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik, i takstmannens tilstandsrapport:

-Utvendig > Takteking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Observert fuktmerker i undertak ved besiktigelse av loft. Fuktmerker rundt durgøventil på loft som iht opplyst er utbedret og ikke et problem i dag. Dette skyldtes at det tidligere ikke var montert durgøventil og at varm luft blåste direkte på undertak. Enkelte utettheter i undertak observert fra loft. Fuktmerker og sopp observert flere steder i undertak. Dette skyldes antatt lekkasje/kondensering fra takteking og/eller dårlig

lufting på loft. Dekkbord er slitte og har lokale skader. Bulker i takteking observert. Dette indikerer at det er noe is på tak vinterstid. Overlappsskruer er ikke montert på alle overganger mellom takplater. Noe avflassing på takplater observert ved befaring. Forkantbeslag ikke montert på en side. Kostnadsestimat: kr 10 000 - 50 000,-

-Utvendig > Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Observert noe slitasje og småskader i overflater. Takstige er dekket til med beslag som er tilpasset rundt stige, dette grunnet at stige tidligere løsnet av snøbelastning. Ytterligere innfesting av stige må vurderes. En side av tak har ikke takrenne. Anbefales at takrenne monteres. Observert lokale utettheter i veggkonstruksjon som medfører at skadedyr kan komme seg inn i konstruksjonen. Kostnadsestimat: kr 10 000 - 50 000,-

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Lokal råte observert ved besiktigelse av jordkjeller. Området utenfor som ligger over steinmur har ukjent tilstand, men det må på generelt grunnlag påregnes at det kan være fuktskader i disse området. Kryp kjeller hadde ingen tilgang og undersiden av gulv er derfor ikke vurdert utover det som synes fra jordkjeller. Skjulte feil og fuktskader kan forekomme i de områder som ikke er besiktiget. Observert at gulv har glippe mot gulvlist som kan indikere råteskader i underliggende konstruksjon. Anbefales at det etableres adkomst til krypkjeller. Kostnadsestimat: kr 10 000 - 50 000,-

-Våtrom > Generell > Vaskerom:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Observert ufagmessig utførelse av overflatearbeider. Veggplater er ikke godkjent for bruk i våtrom da disse ikke er tilfredsstillende som tettesjikt. Bom i enkelte fliser observert. Fallforhold på gulv er varierende og stedvis feil ifht slukplassering. Ingen indikasjoner på membran ved besiktigelse av sluk i rommet. Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000,-

-Våtrom > Generell > Bad:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Observert utettheter mellom sluk og belegg. Dette medfører at tettesjikt i rommet ikke er vanntett. Utettheter i overganger rundt gjennomføringer observert i rommet. Vegger i våtsone har ikke godkjent tettesjikt. Gulv har ikke fall mot sluk, tilnærmet flatt gulv med dels noe motfall. Kostnadsestimat: kr 100 000 - 300 000,-

-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Boligens el. anlegg er løpende vedlikeholdt etter behov. Sikringsskap med skrusikringer plassert i TV-stue.

Kostnadsestimat: Under kr 10 000,-

-Tomteforhold > Terrengforhold:

Terreng faller inn mot bygning.

Kostnadsestimat: kr 10 000 - 50 000,-

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 -

avvik som kan kreve tiltak, i taksmannens

tilstandsrapport:

-Utvendig > Veggkonstruksjon:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Enkelte sprekker i panelbord observert.

Treverk er stedvis nært terreng som medfører økt risiko for fuktskader. Dårlig omlegg på panel observert lokalt.

-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Noe begrenset lufting av konstruksjonen medfører at det må påregnes noe ising på tak vinterstid grunnet varmegjennomslag. Skader i takplater indikerer at det er noe ising på tak vinterstid. Fuktmerker i undertak kan ha sammenheng med dårlig lufting på loft. Det er ikke utført 2 trinnstetting rundt pipe som medfører fare for lekkasje i undertak rundt pipe.

-Utvendig > Vinduer:

Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid for isolerglass er utgått og punkteringer kan derfor forekomme i nær fremtid. Ingen indikasjoner på punkteringer ved befaring, men dette kan i noen tilfeller være vanskelig å avdekke grunnet lysforhold. Observert noe overflateslitasje på vinduer. Lokal skade på vannbrett observert.

-Utvendig > Dører:

Det er avvik: Dører er eldre og har utlevd mer enn

halvparten av forventet levetid. Overflater har noe slitasje, men ikke mer enn hva man kan forvente ut fra alder.

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Observert skjevheter som skyldes noe bevegelse i grunn/ustabil fundamentering. Overflater er slitte og må påregnes vedlikehold. Rekkverk er målt til 86 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm der gulv er mer enn 50 cm over bakkenivå. Det blir avvik på dette i tilstandsrapporten grunnet at dette skal vurderes opp mot dagens krav. Dette medfører ikke nødvendigvis at det er behov for tiltak.

-Utvendig > Utvendige trapper:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk er målt til ca. 80 cm. Dagens krav til rekkverk er 90 cm.

-Innvendig > Overflater:

Det er avvik: Observert noe knirk i gulv på enkelte rom. Overflater er hovedsakelig eldre og oppussing må påregnes som nær forestående. Skjevheter i innvendig himling observert.

-Innvendig > Radon:

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

-Innvendig > Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Lokalt løse fasadesteiner på pipe. Pipe er dekket med heldekkende beslag over tak og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Lecapipe dels synlig på bod. Pipe er ikke pusset.

-Innvendig > Rom Under Terreng:

Det er avvik: Høy luftfuktighet i jordkjeller observert ved befaring. Lokal råte i treverk observert.

Innvendig > Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

-Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken:

Det er avvik: Innredningen er eldre og noe slitt på overflater.

-Spesialrom > Overflater og konstruksjon >

Toalettrom:

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Observert retningsavvik på vegg mot vaskerom som tyder på ufagmessig utførelse.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stedvis dårlig innfesting av vannrør og noe ufagmessig lagt opp enkelte steder. Skader i overflater av enkelte vannrør observert i kjeller.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Durgoventil på loft. Dette er kun sekundærlufting som skal tilføre luft for å forhindre vakum, og er ikke beregnet som lufting av avløpsanlegg.

-Tekniske installasjoner > Varmesentral:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Observert svimerker i kontakt til bereder, men opplyst at dette er fra den gamle berederen.

-Tomteforhold > Drenering:

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Observert noe fuktighet i jordkjeller som kan ha sammenheng med noe sviktende drenering og fuktsikring.

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Det er avvik: Observert noe skjevheter i grunnmur av gråstein. Grunnmur er kun vurdert fra utsiden og jordkjeller.

-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det foreligger pålegg om utbedring av avløpsanlegg i området og iht opplyst ved befaring jobbes det med felles løsning for flere

eiendommer.

-Tomteforhold > Septiktank:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, i taksmannens tilstandsrapport.

Hulltaking:

-Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.

For ytterligere informasjon se vedlagte

tilstandsrapport datert 19.5.2023 som dette er hentet fra.

Selgers egenerklæringsskjema

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

-Punkt 1: Var noe mugg på platene på loftet ved overtakelse av bolig i 2017, men det har ikke utviklet seg etter at det ble satt på ventil på lufterør til toalett ved overtakelsen i 2017.

-Punkt 3: Gjøvik kommune har sendt ut et varsel om krav om tilstandsrapport på privat avløp. Dette gjelder avløp som er mer enn 30 år gamle. Hvis ikke tilstanden tilfredsstillende dagens krav, må avløp/septiktanker skiftes ut. Dette gjelder alle eiendommer på Biristrand som har privat avløp. Eier har fått 5 års utsettelse på dette kravet, frem til år 2027. Tidligere leietaker informerte en sommer om noe vond lukt fra P-plass av betong, ukjent om dette er tilknyttet privat avløp eller av annen naturlig forekomst. Eier har ikke observert lukten de siste årene

-Punkt 4: Liten lekkasje på rørkobling opp til vask på kjøkkenet vår 2023. Skiftet til ny rørkobling.

-Punkt 5: Ved lekkasje på rørkobling i kjeller, punkt ovenfor, kom det noe vann på kjellergulvet.

Kjellergulvet består av jordgulv og vannet drenerer derfor naturlig ned i bakken. Dette har ikke skapt noe problem og vil tørke opp naturlig.

-Punkt 9: De første leietakerne oppdaget mus, men det har ikke vært oppdaget mus siden det ble tettet

under vasken på kjøkkenet fra kjeller. Har ikke vært mus der på flere år.
-Punkt 12: Forsterket feste av feiestige da snøen løsnet stigen vinteren 2018. Har også fått montert et deksel til stigen slik at snøen og eventuelt snøras ikke får direkte kontakt med stigen. Ikke vært noe problem siden.
-Punkt 19: Ja, se spørsmål 3 - krav om tilstandsrapport på privat avløp.
-Punkt 25: Vann fra privat vannverk i Åsroa. Kostnad ca. 2000 kr per år.

Tilleggskommentar:
Noe vått på plenen sør for carport av og til. Tidligere eier har informert om at dette kan være den gamle vannbrønnen til huset.

Ny varmtvannsbereder 2017
Nymalt hus utvendig 2021
Nybeiset terrasse 2023

For ytterligere informasjon, se selgers egenerklæringsskjema som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligens areal

Primærrom: 197 kvm, Bruksareal: 201 kvm

1. etasje:
Bruksareal: 125 m².
Primærrom: 125 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, 2 stuer, kjøkken, vaskerom og toalettrom.

2. etasje:
Bruksareal: 76 m².
Primærrom: 72 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, tv-stue, 4 soverom og bad.

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.

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.
Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt utover gjeldene 0,60m regel. Dette gjelder deler av 2. Etg med skråtak.
Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til

grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter.
Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler.
Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Oversendte tegninger fra kommunen viser at det er avvik mellom dagens bruk og byggetegninger. Avvik på planløsning i 2. etg og avvik på fasader.
Anbefales at tegninger oppdateres og at arbeider omsøkes, dette må i tilefelle ny eier utføre.

Info fra taksten:
Takhøyde målt til mellom 2,08-2,37. Varierende takhøyde mellom opprinnelig og tilbygget del.
Noe variasjoner i takhøyde må påregnes pga. skjevheter/overflateavvik.
Dagens krav til takhøyde i oppholdsrom er 2,40 m. Takhøyde kan i enkelte områder være under 2,40 m etter dagens krav, men da ikke under 2,20 m. Avvik opp mot dagens krav er ikke unormalt for eldre boliger, dette medfører ikke nødvendigvis behov for tiltak.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført etter 2011 kan takhøyde ned til 2,2m godkjennes.
Det er ikke godkjent rømningsvei fra soverom med takoppløft. Undersiden av vindu skal ikke være høyere enn 1m fra gulv.

Arealbekreftelse

Arealer er oppmålt av takstmann ikke kontrollmålt av megler.
Matrikkelkart fra Gjøvik kommune følger vedlagt.

Adkomst

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

Tomt

Areal: 2 081 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomten er tilnærmet flat og slakt skrånet på overflater.
Tomten er opparbeidet med plen, grus og diverse beplantning. Biloppstillingsplass og carport på

eiendommen.

Garasje / parkering

Ja.

Parkering i carport, øvrig parkering på gruset gårdsplass.

Byggemåte

Boligen er oppført ca 1900.
Tilbygd/ombygd/modernisert 1995.
Bygningen er oppført over 1,5 etasje med krypkjeller og jordkjeller. Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og er derfor ikke vurdert.
Carport på eiendommen som er oppført i 2014 iht opplyst i takst fra 2016. TG ikke satt for tilleggsbygg og denne bygningen har ikke tellende areal. Arealer er derfor ikke medtatt i arealoppstilling.

Enkel bygningsbeskrivelse - Enebolig:
Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår. Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel. Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater.
Kaldloft med adkomst via luke i himling.

Drenering:
Drenering har ukjent utførelse.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass fra 1986 og 1994/95.
Ett vindu i 2.etg fra 2006

Dører:
Terrassedør fra 1995 iht datering.
Ytterdør fra 1994 iht opplyst i takst fra 2016.

Innvendige dører: Innvendige malte dører.

Terrasse:
Platting utenfor stue oppført direkte på terreng.

Veranda ved inngang som er oppført på pkt fundamenter av jordspyd med trestolper. Trebjelkelag over pkt fundamente. Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert.

Vannledninger:
Innvendige synlige vannrør av: Metall/kobber.
Stoppekran er plassert i jordkjeller.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør innvendig i boligen består av: Plast og støpejern.

Varmtvannsbereder fra 2017 er plassert i kjellerrom under kjøkken.

Ventilasjon:
Avtrekkssystem som er tilkoblet vaskerom og kjøkken.

El-anlegg:
Boligens el. anlegg er løpende vedlikeholdt etter behov. Sikringsskap med skrusikringer plassert i TV-stue.

Andre tekniske installasjoner:
Luft til luft varmepumpe fra 2008 og 2009.

Andre bygninger:

Enkel bygningsbeskrivelse - Carport:
Enkelt fundamentert direkte på grunn som medfører at det er noe skjevheter og bevegelse etter årstider.
Takkonstruksjon av sperrer i tre som er tekket med metallplater. Skader i takkonstruksjonen observert.
Bygningen er en enkel trebygning som er oppført med enkel fundamentering. Veggkonstruksjoner er plassert helt nedtil terreng som medfører økt risiko for fuktskader.

TG ikke satt for tilleggsbygg og denne bygningen har ikke tellende areal. Arealer er derfor ikke medtatt i arealoppstilling.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 19.5.2023 som dette er hentet fra.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Barnehage / skole i området

Barnehager:
Vingrom barnehage (0-6 år) 8 min 18 barn, 1 avdeling 6.7 km
Biri barnehage (1-5 år) 10 min 82 barn, 4 avdelinger

9.7 km
Diseth FUS bhg - Biri (0-6 år) 13 min 3 avdelinger
11.4 km

Skoler:
Skrinnhagen skole (1-7 kl.) 10 min 252 elever, 15 klasser 9.7 km
Biri ungdomsskole (8-10 kl.) 12 min 125 elever, 8 klasser 10.6 km
Lillehammer vgs. avd Sør 18 min 635 elever 16.3 km
Create - Lillehammer kreative vgs 19 min

Se vedlagte Nabolagsprofil.

Adgang til utleie

For utleie av deler av boligen kan det medføre krav om godkjenning iht. plan- og bygningsloven om varig oppholdsrom. I tillegg kan det medføre søknadsplikt overfor plan- og bygningsmyndighetene for selvstendig boenhet. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Oppvarming

Boligen varmes opp med ved og strøm.

Det er montert vedovn i begge stuene. Boligen har 2 luft til luft varmepumper, disse er også plassert stuene.

Ildsted:
Murt pipe. Ildsted montert i begge stuene.
Sist tilsyn, dato: 13.03.2019.
Sist feid, dato: 30.09.2022.

Kommunen opplyser om følgende pålegg/mangler:
Slukkeutstyr: 10 års service eller anskaffe nytt. Enhet Åsrovegen 82 (H-1-1).
Bunn i sotluke støpes. Røykløp Øst.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

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. 11 069 pr. år
inkl. std.gebyr for renovasjon, feiegebyr, slamtømming og Eiendomsskatt. (Eiendomsskatten

utgjør p.t. kr. 3876,- Eiendomsskattetakst: 970 900,-).

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

I 2023 fordeler de kommunale standardgebyrene seg p.t. som følger:

Renovasjon: kr. 3 450,-
Feiegebyr: kr. 968,-
Slamtømming: kr. 2 775,-
Eiendomsskatt: kr. 3 876,- (Eiendomsskattetakst:: kr 970 900,-).

Eiendomsskatt

Det er i Gjøvik kommune vedtatt eiendomsskatt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 580 291 pr. 11.05.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 089 048 pr. 11.05.23

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).

Bevaringsverdig

Boligen er registrert i SEFRAX-registerert. Det vil si bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAX-registeret, men som ikke er fredet etter Kulturminneloven. I enkelte kommuner og fylker (f.eks. Finnmark) er grensen for registrering satt lenger inn på

1900-tallet. Utover det som er nevnt under 'formål' knytter det seg ingen spesielle restriksjoner til det at en bygning er SEFRAX-registrert. Mange av dem vil likevel kunne ha lokal eller regional verneverdi, og det vil som regel være lurt å kontakte regional kulturminne-myndighet også i de tilfellene der bygningen ikke er formelt meldepliktig.

Iflg. tidligere informasjon fra kommunen vil det ikke ha stor praktisk betydning at bygningene er SEFRAX registrert, da den er gulmerket SEFRAX registrert. Det vil si at tiltak på bygningene ikke er meldepliktige iht. kulturminnelova § 25 slik som rødmerkede bygninger er.

Det kan imidlertid hende at kommunen vurderer at NYE tiltak bør sendes over til Innlandet fylkeskommune til høring, hvis det er gjort lite endringer på bygningen fra før. Den praktiske betydningen blir da at en søknad om tillatelse tar lengre tid enn om bygningen ikke var SEFRAX registrert. Man bør også tenke på å kontakte kommune før man gjør utvendige endringen på bygningene. Man må ikke oppføre et tilbygg, som på andre bygninger kanskje kunne være søknadsfrie, uten å sjekke med kommunen først. Innvendige endringer i SEFRAX registrerte bygninger skal ikke oversendes Innlandet fylkeskommune. Der er det vanlig regler om hva som er søknadspliktig eller ikke som gjelder.

K-Kulturminne: 05021312124.

Sefrakminne 502 1312 124 - Enebolig:
Tilknyttet bygning 155550104.

For ytterligere info om dette ta kontakt med megler eller Gjøvik kommune.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (KP) med navn: 3407 KP 2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtaksdato: 29.10.2020 og formål:
-Bebyggelse og anlegg,
Nåværende boligbebyggelse

Hensynsone:
Landskap

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

Konsesjon / odel

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes og sendes kommunen da tomtens areal utgjør mer enn 2 da.

Odel:
Det er ikke odel på eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Utskifting tgl. 16.01.1958 med dbnr. 160.
Gjelder denne registerenheten med flere

Utskifting tgl. 21.01.1958 med dbnr 229.
Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelse om veg tgl. 27.04.1959 med dbnr. 1632.
Vegvesenets betingelser vedtatt

Bestemmelse om veg tgl. 05.05.1982 med dbnr. 2840.
Rettighetshaver:Knr:3407 Gnr:117 Bnr:10

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

Vei/vann/avløp

Privat vei
Det må påregnes kostander til brøyting og vedlikehold av veg.

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløp.

Merknad fra Gjøvik kommune:
Det er registrert et infiltrasjonsanlegg med slamavskiller for denne eiendommen i kommunens arkiver. Det antas at anlegget er fra ca. 1980. Avløpsanlegget ble ved kartlegging utført i 2010 klassifisert som et klasse 3 anlegg (1 er best og 4 er dårligst). Det betyr at avløpsanlegget har en lavere rensegrad enn dagens rensekraft på nye anlegg. Dette er noe man kan forvente ut i fra anleggets alder. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres

til å kontrollere anlegget.

I forbindelse med kommunens vedtatte Hovedplaner for avløp og vannmiljø 2008-2020, vil alle eiendommer med eldre private avløpsanlegg (eldre enn 30 år) få pålegg om å utbedre anlegget til å tilfredsstillе dagens renskrav eller tilknytte seg kommunalt v/a-nett hvis dette er etablert/blir etablert i nærområdet. Det ble sendt ut et eget informasjonsbrev til denne eiendommen 15.11.2021, brevet kan fås ved henvendelse til megler. Anlegget tømmes på rodekjøring en gang pr år, sist gang den 09.05.2022.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

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

Boligselgerforsikring

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

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 95 84 58 15 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

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

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Eier/selger har ikke selv bodd på eiendommen og har derfor begrenset kunnskap/kjennskap til eiendommens tilstand.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til taksmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at 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 eieendomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

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

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

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Åsrovegen 82, 2837, Birstrand, Gnr. 117 bnr. 6 i Gjøvik kommune

Eier

Torstein Moseng Stumlien
Martine Hansen

Oppdragsnummer

6-23-0052

Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1,80 % beregnet av salgssummen, minimum 40 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 6.900,-, tilrettelegging. kr. 15.900,-, markedsføringspakke kr. 23 900,-

For visninger er det avtalt kr. 2 000,- pr. visning. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Åsrovegen 82, 2837 BIRISTRAND

GJØVIK kommune

gnr. 117, bnr. 6

Areal (BRA): Enebolig 201 m²



Befaringsdato: 09.05.2023

Rapportdato: 19.05.2023

Oppdragsnr.: 20279-1347

Referansenummer: GJ8695

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien

Vår ref: Tor Håkon Schjørlien



Gyldig rapport
19.05.2023

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.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.
Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.
Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.
Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.
Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.
Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.
Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Tor Håkon Schjørlien

Uavhengig Takstingeniør

tor@lietakst.no

470 43 802



Oppdragsnr.: 20279-1347

Befaringsdato: 09.05.2023

Side: 2 av 24



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 eller 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:
Eiendommen ligger fint til i området Åsroa på Biristrand. Barnevennlig beliggenhet med flott utsikt fra eiendommen. Biri sentrum ligger ca 10 km fra eiendommen, hvor en finner de fleste servicetilbud og fasiliteter. Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter. Boligen inneholder blant annet 4 soverom, bad, toalettrom og vaskerom. Parkering i carport og biloppstillingsplass på eiendommen.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:
Boligen er oppført i 1900. Tilbygget i 1995. Bygningen er oppført over 1,5 etasje med krypkjeller og jordkjeller. Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og er derfor ikke vurdert. Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår. Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel. Saltakkkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater. Kaldloft med adkomst via luke i himling.

OPPVARMING: Boligen varmes opp med ved og strøm. 2 Luft til luft varmepumper i boligen.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:
Boligen har hovedsaklig standard fra 1995 og eldre. Noe overflateoppusset de senere år, men vedlikehold må påregnes som løpende. Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak. Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

ADKOMSTVEG:
Felles privat adkomstveg. Dels bratt adkomstveg til eiendommen. Årlige kostnader med adkomstveg må påregnes. Kostnader med brøyting/strøing tilkommer etter nedbørsmengder og behov.

VANN:
Privat vann fra felles vannverk iht opplyst. Vann fra private drikkevannskilder må på generelt grunnlag

påregnes løpende vedlikehold og ettersyn. Anbefales på generelt grunnlag at det sendes inn vannprøve for å kontrollere kvalitet på drikkevann.

AVLØP:
Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til spredegrøft. Det foreligger pålegg om oppgradering av avløpsanlegg på eiendommen. Det er ikke opplyst om feil med avløpsanlegg, men private avløpsanlegg vil kreve vedlikehold og ved økt eller endret bruk kan det være behov for oppgradering. Anleggets alder tilsier at oppgradering må påregnes som nært forestående.

TOMT:
Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes. Tomten er tilnærmet flat og slakt skrånet på overflater. Opparbeidelse med plen, grus og diverse beplantning. Biloppstillingsplass på eiendommen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	125	125	0
2. Etasje	76	72	4
Sum	201	197	4

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

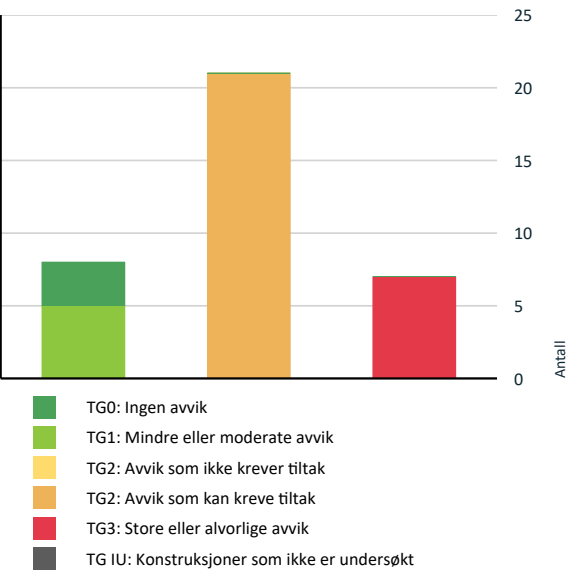
Enebolig

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

Oversendte tegninger viser at det er avvik mellom dagens bruk og byggetegninger. Avvik på planløsning i 2. Etg og avvik på fasader. Anbefales at tegninger oppdateres og at arbeider omsøkes.

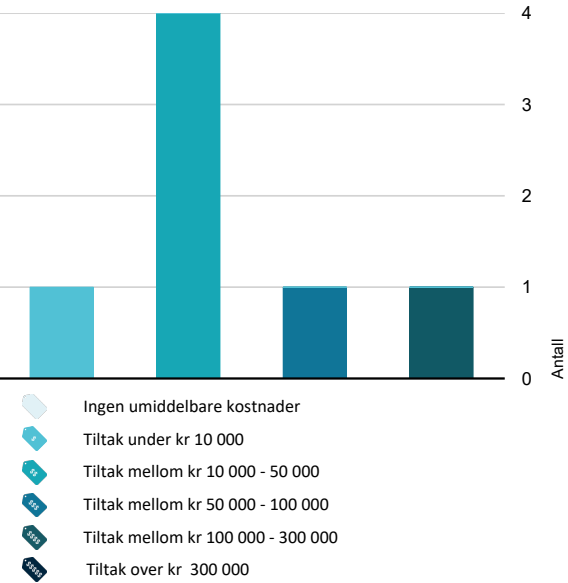
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Påkostninger og bygningsmessige endringer er i sin helhet opplyst av rekvirent/eier. Opplysninger om påkostninger og vedlikehold som er utført av tidligere eier er hentet fra tidligere takst av eiendommen. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Kostnadsestimater er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimater må påregnes da alle forhold ikke er kjent. Tilleggsbygninger er ikke omfattet av avhendingsloven og disse bygninger er derfor kun generelt beskrevet og ikke gitt tilstandsgrad pr. bygningsdel slik som hovedbygning.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- !

Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Observert fuktmerker i undertak ved besiktigelse av loft. Fuktmerker rundt durgoventil på loft som iht opplyst er utbedret og ikke et problem i dag. Dette skyldtes at det tidligere ikke var montert durgoventil og at varm luft blåste direkte på undertak.
Enkelte utettheter i undertak observert fra loft. Fuktmerker og sopp observert flere steder i undertak. Dette skyldes antatt lekkasje/kondensering fra taktekking og/eller dårlig lufting på loft.
Dekkbord er slitte og har lokale skader. Bulker i taktekking observert. Dette indikerer at det er noe is på tak vinterstid.
Overlappsskruer er ikke montert på alle overganger mellom takplater.
Noe avflassing på takplater observert ved befaring. Forkantbeslag ikke montert på en side.

[Gå til side](#)
- 💰

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- !

Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Observert noe slitasje og småskader i overflater. Takstige er dekket til med beslag som er tilpasset rundt stige, dette grunnet at stige tidligere løsnet av snøbelastning. Ytterligere innfesting av stige må vurderes. En side av tak har ikke takrenne. Anbefales at takrenne monteres. Observert lokale utettheter i veggkonstruksjon som medfører at skadedyr kan komme seg inn i konstruksjonen.	
	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Lokal råte observert ved besiktigelse av jordkjeller. Området utenfor som ligger over steinmur har ukjent tilstand, men det må på generelt grunnlag påregnes at det kan være fuktskader i disse området. Kryp kjeller hadde ingen tilgang og undersiden av gulv er derfor ikke vurdert utover det som synes fra jordkjeller. Skjulte feil og fuktskader kan forekomme i de områder som ikke er besiktiget. Observert at gulv har glippe mot gulvlist som kan indikere råteskader i underliggende konstruksjon. Anbefales at det etableres adkomst til kryp kjeller.
	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
	Våtrom > Generell > Vaskerom Gå til side Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Observert ufagmessig utførelse av overflatearbeider. Veggplater er ikke godkjent for bruk i våtrom da disse ikke er tilfredsstillende som tettesjikt. Bom i enkelte fliser observert. Fallforhold på gulv er varierende og stedvis feil ifht slukplassering. Ingen indikasjoner på membran ved besiktigelse av sluk i rommet.
	Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
	Våtrom > Generell > Bad Gå til side Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Observert utettheter mellom sluk og beleg. Dette medfører at tettesjikt i rommet ikke er vanntett. Utettheter i overganger rundt gjennomføringer observert i rommet. Vegger i våtsone har ikke godkjent tettesjikt. Gulv har ikke fall mot sluk, tilnærmet flatt gulv med dels noe motfall.
	Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side Boligens el. anlegg er løpende vedlikeholdt etter behov. Sikringsskap med skrusikringer plassert i TV-stue.
	Kostnadsestimat: Under 10 000
	Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side Terreng faller inn mot bygning.
	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Enkelte sprekker i panelbord observert. Treverk er stedvis nært terreng som medfører økt risiko for fuktskader. Dårlig omlegg på panel observert lokalt.
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Noe begrenset lufting av konstruksjonen medfører at det må påregnes noe ising på tak vinterstid grunnet varmegjennomslag. Skader i takplater indikerer at det er noe ising på tak vinterstid. Fuktmerker i undertak kan ha sammenheng med dårlig lufting på loft. Det er ikke utført 2 trinnstetting rundt pipe som medfører fare for lekkasje i undertak rundt pipe.
	Utvendig > Vinduer Gå til side Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid for isolerglass er utgått og punkteringer kan derfor forekomme i nær fremtid. Ingen indikasjoner på punkteringer ved befar. men dette kan i noen tilfeller være vanskelig å avdekke grunnet lysforhold. Observert noe overflateslitasje på vinduer. Lokal skade på vannbrett observert.
	Utvendig > Dører Gå til side Det er avvik: Dører er eldre og har utlevd mer enn halvparten av forventet levetid. Overflater har noe slitasje, men ikke mer enn hva man kan forvente ut fra alder.
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Observert skjevheter som skyldes noe bevegelse i grunn/ustabil fundamentering. Overflater er slitte og må påregnes vedlikehold. Rekkverk er målt til 86 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm der gulv er mer enn 50 cm over bakkenivå. Det blir avvik på dette i tilstandsrapporten grunnet at dette skal vurderes opp mot dagens krav. Dette medfører ikke nødvendigvis at det er behov for tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

	Utvendig > Utvendige trapper Gå til side Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk er målt til ca 80 cm. Dagens krav til rekkverk er 90 cm.
	Innvendig > Overflater Gå til side Det er avvik: Observert noe knirk i gulv på enkelte rom. Overflater er hovedsaklig eldre og oppussing må påregnes som nær forestående. Skjevheter i innvendig himling observert.
	Innvendig > Radon Gå til side Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Lokalt løse fasadesteiner på pipe. Pipe er dekket med heldekkende beslag over tak og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Lecapipe dels synlig på bod. Pipe er ikke pusset.
	Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side Det er avvik: Høy luftfuktighet i jordkjeller observert ved befar. Lokal råte i treverk observert.
	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
	Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side Det er avvik: Innredningen er eldre og noe slitt på overflater.
	Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Gå til side Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Observert retningsavvik på vegg mot vaskerom som tyder på ufagmessig utførelse.
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stedvis dårlig innfesting av vannrør og noe ufagmessig lagt opp enkelte steder. Skader i overflater av enkelte vannrør observert i kjeller.
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Durgoventil på loft. Dette er kun sekundærlufting som skal tilføre luft for å forhindre vakum, og er ikke beregnet som lufting av avløpsanlegg.
	Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Observert svimerker i kontakt til bereder, men opplyst at dette er fra den gamle berederen.
	Tomteforhold > Drenering Gå til side Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Observert noe fuktighet i jordkjeller som kan ha sammenheng med noe sviktende drenering og fuktsikring.
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side Det er avvik: Observert noe skjevheter i grunnmur av gråstein. Grunnmur er kun vurdert fra utsiden og jordkjeller.
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det foreligger pålegg om utbedring av avløpsanlegg i området og iht opplyst ved befar. jobbes det med felles løsning for flere eiendommer.
	Tomteforhold > Septiktank Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1900

Kommentar
Opplyst byggeår i tidligere takst.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen er løpende vedlikeholdt etter behov for eier, men må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger som nært forestående bla. grunnet alder.

Tilbygg / modernisering		
2014	Modernisering	Skiftet plater på vegger og lagt fliser på vaskerom. Arbeider er utført i regi av tidligere eier.
1995	Tilbygg	Tilbygget med stue og soverom
2017	Modernisering	Skiftet bereder
2021	Vedlikehold	Overflatebehandlet utvendige fasader.
2023	Vedlikehold	Beiset terrassegulv

UTVENDIG

Taktekking

! TG 3

Taket er tekket med plater av metall fra 1995 på tilbygget del og eldre plater på opprinnelig del med ukjent alder. Undertak av sutak som er vurdert fra kaldloft. Dekkbord av tre montert.



Fuktmerker i undertak grunnet tidligere feil med utlufting av avløp



Treverk med fuktmerker var tørt ved befaring



Lokalt utett på undertak



Utettheter i undertak
Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Observert fuktmerker i undertak ved besiktigelse av loft. Fuktmerker rundt durgøventil på loft som iht opplyst er utbedret og ikke et problem i dag. Dette skyldtes at det tidligere ikke var montert durgøventil og at varm luft blåste direkte på undertak. Enkelte utettheter i undertak observert fra loft. Fuktmerker og sopp observert flere steder i undertak. Dette skyldes antatt lekkasje/kondensering fra takteking og/eller dårlig lufting på loft. Dekkbord er slitte og har lokale skader. Bulker i takteking observert. Dette indikerer at det er noe is på tak vinterstid. Overlappsskruer er ikke montert på alle overganger mellom takplater. Noe avflassing på takplater observert ved befaring. Forkantbeslag ikke montert på en side.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Lokale utbedringer iht nevnte punkter over anbefales. Ut fra alder og nevnte punkter må det påregnes som nært forestående at takteking med undertak skiftes ut. TG satt på bakgrunn av utettheter i undertak. Det er kun lokal utbedring av undertak som er kostnadsestimert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

! TG 3

Renner og nedløp av metall. Heldekkende beslag montert på 2 piper.

Årstall: 1995 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt alder ut fra alder på takteking

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Observert noe slitasje og småskader i overflater. Takstige er dekket til med beslag som er tilpasset rundt stige, dette grunnet at stige tidligere løsnet av snøbelastning. Ytterligere innfesting av stige må vurderes. En side av tak har ikke takrenne. Anbefales at takrenne monteres. Observert lokale utettheter i veggkonstruksjon som medfører at skadedyr kan komme seg inn i konstruksjonen.

Tiltak

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

Anbefales at snøfangere monteres på alle sider. Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret. Ved ettermontering av snøfangere må konstruksjonens dimensjonering vurderes nøye slik at takkonstruksjonen tåler snøbelastning. TG satt grunnet at det ikke er montert snøfangere på tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger består av trebindingsverk.
Isolering er ikke vurdert.
Utvendige fasader er kledd med trepanel fra 1980 på opprinnelig del og 1995 på tilbygget del.
Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig.
Boligens opprinnelige del er oppført i tømmer.
Tømmerkonstruksjon er kledd inn og lar seg ikke vurdere på overflater.
Skjulte feil kan forekomme i eldre trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Enkelte sprekker i panelbord observert.
Treverk er stedvis nært terreng som medfører økt risiko for fuktskader.
Dårlig omlegg på panel observert lokalt.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ved evt utskifting av panel og/eller etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht dagens anbefalinger. Panel er montert etter normal utførelse for byggeår og det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak.
TG satt ut fra nevnte punkter.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft.
Konstruksjonen er isolert mot varm sone med mineralull ut fra det som synes på loft.
Deler av konstruksjonen er ikke vurdert fra kaldloft grunnet vanskelig tilkomst mellom loftsdelene.
Takoppløft har lukket sperrekonstruksjon. Isolering er ikke vurdert på denne delen. Lukkede trekonstruksjoner kan ha skjulte feil og fuktskader. Ingen indikasjoner på skader i underliggende himling ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Noe begrenset lufting av konstruksjonen medfører at det må påregnes noe ising på tak vinterstid grunnet varmegjennomslag.
Skader i takplater indikerer at det er noe ising på tak vinterstid.
Fuktmerker i undertak kan ha sammenheng med dårlig lufting på loft.
Det er ikke utført 2 trinnstetting rundt pipe som medfører fare for lekkasje i undertak rundt pipe.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG satt på bakgrunn av alder og nevnte punkter.

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass fra 1986 og 1994/95.

Årstall: 1986 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for isolerglass er utgått og punkteringer kan derfor forekomme i nær fremtid. Ingen indikasjoner på punkteringer ved befaring, men dette kan i noen tilfeller være vanskelig å avdekke grunnet lysforhold. Observert noe overflateslitasje på vinduer.
Lokal skade på vannbrett observert.

Tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder må utskifting påregnes som nært forestående selv om det ikke er observert skader utover normal slitasje etter alder ved befaring. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Vinduer - 2

TG 1

1. Vindu i 2.Etg fra 2006

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

TG 2

Terrassedør fra 1995 iht datering.
Ytterdør fra fra 1994 iht opplyst i takst fra 2016.

Årstall: 1994 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er eldre og har utlevd mer enn halvparten av forventet levetid. Overflater har noe slitasje, men ikke mer enn hva man kan forvente ut fra alder.

Tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder må det påregnes utskifting av dør som nært forestående. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Platting utenfor stue oppført direkte på terreng.
Veranda ved inngang som er oppført på pkt fundamenter av jordspyd med trestolper.
Trebjelkelag over pkt fundamente.
Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert.

Vurdering av avvik:

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

Observert skjevheter som skyldes noe bevegelse i grunn/ustabil fundamentering. Overflater er slitte og må påregnes vedlikehold.
Rekkverk er målt til 86 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm der gulv er mer enn 50 cm over bakkenivå. Det blir avvik på dette i tilstandsrapporten grunnet at dette skal vurderes opp mot dagens krav. Dette medfører ikke nødvendigvis at det er behov for tiltak.

Tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk har tilfredsstillende høyde ut fra det som var krav for byggeår, men alle punkter gjeldende sikkerhet skal vurderes opp mot dagens krav i rapporten og derfor er dette anmerket som avvik. Dette medfører ikke nødvendigvis behov for tiltak. Av sikkerhetsmessige grunner anbefales det likevel vurdert rekkverk med høyde etter dagens krav. Utbedringer av fundamentering anbefales da det er observert tegn på noe bevegelse i grunn. TG satt ut fra nevnte punkter.

Utvendige trapper

TG 2

Trapp av strekkmetall ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er målt til ca 80 cm. Dagens krav til rekkverk er 90 cm.

Tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 gitt grunnet at rekkverk er lavere enn dagens krav og at dette skal vurderes opp mot dagens krav i NS3600 uavhengig av oppføringstidspunkt.

Carport - Oppført 2014

Carport på eiendommen som er oppført i 2014 iht opplyst i takst fra 2016.
Enkelt fundamentert direkte på grunn som medfører at det er noe skjevheter og bevegelse etter årstider.
Takkonstruksjon av sperrer i tre som er tekkt med metallplater.
Skader i takkonstruksjonen observert.
Bygningen er en enkel trebygning som er oppført med enkel fundamentering.
Veggkonstruksjoner er plassert helt nedtil terreng som medfører økt risiko for fuktskader.
Anbefales vurdering av rivning før gjenoppbygging grunnet dårlig fundamentering av bygget.
Tettheter og skader i taktekingen observert ved befaring.
TG ikke satt for tilleggsbygg og denne bygningen har ikke tellende areal. Arealer er derfor ikke medtatt i arealoppstilling.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

INNENDIG

Overflater

TG 2

Gulv har overflater av belegg, heltre og laminat i gang.
Vegger har overflater av trepanel.
Himlinger har overflater av takess og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert noe knirk i gulv på enkelte rom.
Overflater er hovedsaklig eldre og oppussing må påregnes som nær forestående.
Skjevheter i innvendig himling observert.

Tiltak

- Tiltak:

Vurdering av tiltak må påregnes.
TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var synlig fra undersiden i underliggende etasje/kjeller. Eldre trekonstruksjoner kan på generelt grunnlag ha skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Lokal råte observert ved besiktigelse av jordkjeller. Området utenfor som ligger over steinmur har ukjent tilstand, men det må på generelt grunnlag påregnes at det kan være fuktskader i disse områdene. Kryp kjeller hadde ingen tilgang og undersiden av gulv er derfor ikke vurdert utover det som synes fra jordkjeller. Skjulte feil og fuktskader kan forekomme i de områder som ikke er besiktiget. Observert at gulv har glippe mot gulvlist som kan indikere råteskader i underliggende konstruksjon. Anbefales at det etableres adkomst til krypkjeller.

Tiltak

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

Skjulte skader i overgang mellom grunnmur og trekonstruksjoner kan forekomme i eldre bygninger. Dette ofte pga. høy fuktighet i kjeller/krypkjeller samt at det vanligvis er noe utettheter i overganger mellom mur og treverk som kan medføre kondensering. Råteskadet del av trekonstruksjonen må skiftes ut. Ytterligere vurdering av gulv anbefales ved at det lages tilkomst til krypkjeller. TG satt ut fra skjevheter og råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

TG 2

Bygget er oppført før krav om radonsperre. Eiendommen har moderat til lav risiko for radon i grunn iht kommunens webkart.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Murt pipe som er sentrert i boligen.

Sotluke plassert i stue utenfor kjøkken og stue i tilbygget del.

Vedovn montert montert i stuer.

Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring og evt. opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Lokalt løse fasadesteiner på pipe.

Pipe er dekket med heldekkende beslag over tak og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Lecapipe dels synlig på bod. Pipe er ikke pusset.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Lokale utbedringer anbefales.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Rom Under Terreng

TG 2

Jordkjeller under kjøkken med adkomst via luke i gulv.

Jorddekt grunn der det er satt inn kassett som gjør tilgang til alle deler av jordkjeller umulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy luftfuktighet i jordkjeller observert ved befaring.

Lokal råte i treverk observert.

Tiltak

- Tiltak:

Periodevis høy fuktighet i jordkjeller må påregnes. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Tilstandsrapport

Krypkjeller

Krypkjeller under tilbygget del og deler av opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypkjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fuktskader. Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. I tillegg vil den kalde grunnen i kryperommet kjøle ned golvkonstruksjonen ved strålingsutveksling.

Tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Adkomst til krypkjeller anbefales etablert. Krypkjeller er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har hyppig forekomst av fuktskader. Skjulte feil må på generelt grunnlag påregnes ved adkomst til krypkjeller.

Innvendige trapper

TG 2

Trapp av tre mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tiltak

- Andre tiltak:

Trapper skal iht dagens krav ha håndlist på vegg. Rekkverk i trapper skal etter dagens krav ha minimum høyde på 90 cm. Åpninger i rekkverk og mellom trinn skal etter dagens krav ikke være større enn 10 cm. Trapper skal pga. sikkerhet vurderes opp mot dagens krav. Dette medfører for eldre boliger at det vil være avvik i dag selv om det ikke nødvendigvis var avvik ved oppføringstidspunktet. TG satt ut fra nevnte punkter.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige malte dører.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerommet er iht opplyst i takst fra 2016 pusset opp i 2014 av tidligere eier og arbeider er utført av ufaglært.

Overflater av fliser på gulv og malte plater på vegger. Ut fra det som synes er det gulvbelegg under fliser. Dette er isåfall tettesjikt på gulv i rommet. Tilstand på underliggende gulvbelegg lar seg ikke vurdere. Plass til vaskemaskin i rommet og blandebatteri på vegg montert.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Observert ufagmessig utførelse av overflatearbeider. Veggplater er ikke godkjent for bruk i våtrom da disse ikke er tilfredsstillende som tettesjikt.

Bom i enkelte fliser observert.

Fallforhold på gulv er varierende og stedvis feil ifht slukplassering.

Ingen indikasjoner på membran ved besiktigelse av sluk i rommet.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og nevnte punkter over. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. TG satt ut fra feil fallforhold, manglende tettesjikt på vegger i våtsone og ufagmessig utførelse av enkelte overflatearbeider.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Badet er fra 1995 iht opplyst i takst fra 2016.
Overflater på gulv av beleg.
Vegger har overflater av malte plater.
Badet er innredet med dusjkabinett, WC og servant med skap.
Rommet varmes opp med panelovn på vegg.
Ventilasjon via vifte i himling.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.



Bilde av utett overgang mellom sluk og beleg

Årstall: 1995 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Observert utettheter mellom sluk og beleg. Dette medfører at tettesjikt i rommet ikke er vanntett.

Utettheter i overganger rundt gjennomføringer observert i rommet.
Vegger i våtsone har ikke godkjent tettesjikt.

Gulv har ikke fall mot sluk, tilnærmet flatt gulv med dels noe motfall.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og nevnte punkter over. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask.
Oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er eldre og noe slitt på overflater.

Tiltak

- Tiltak:

Utskifting av kjøkkeninnredning må påregnes som nært forestående grunnet alder og nevnte punkter. TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via vifte på vaskerom. TG satt ut fra at denne fungerte ved befaring.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom med overflater av laminatgulv og panelplater.
WC og servant i rommet.

Avtrekksvifte som er tilkoblet WC rom og vaskerom er ført ut i yttervegg.

Panelovn montert på vegg for oppvarming av rommet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Observert retningsavvik på vegg mot vaskerom som tyder på ufagmessig utførelse.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Lokal utbedring anbefales.

TG satt ut fra nevnte forhold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Innvendige synlige vannrør av: Metall/kobber.
Stoppekran er plassert i jordkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis dårlig innfesting av vannrør og noe ufagmessig lagt opp enkelte steder.

Skader i overflater av enkelte vannrør observert i kjeller.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør innvendig i boligen består av: Plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Durgoventil på loft. Dette er kun sekundærlufting som skal tilføre luft for å forhindre vakum, og er ikke beregnet som lufting av avløpsanlegg.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Lufting av avløp skal føres ut i friluft med mindre annen dokumentert tilfredsstillende løsning er utført. TG satt ut fra alder og nevnte punkte.

Ventilasjon

TG 1

Avtrekksventilasjon som er tilkoblet vaskerom og kjøkken.

Varmesentral

TG 2

Luft til luft varmepumpe fra 2008 og 2009.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG satt ut fra alder.

Varmtvannstank

TG 2

Bereder er plassert i kjellerrom under kjøkken.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Observert svimerker i kontakt til bereder, men opplyst at dette er fra den gamle berederen.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 3

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.

Boligens el. anlegg er løpende vedlikeholdt etter behov.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i TV-stue.

- 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?
Ukjent
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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?
Ukjent
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent



Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det elektriske anlegget er eldre og det anbefales gjennomgang med fagperson. Oppgradering av el. anlegg må påregnes som nært forestående.
TG satt ut fra utettheter i sikringsskap rundt gjennomføringer. Det er kun tetting av dette som er kostnadsestimert selv om oppgradering av anlegget må påregnes som nært forestående.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.
Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingsystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:
Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig(Gjelder eldre og nyere boliger):
-En røykvarsler i hver etasje.
-En i sone utenfor soverom.
-En i sone kjøkken/stue.
-En i sone utenfor teknisk rom.
For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.
-Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.
Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn på eiendommen. Mulighet for marin leire i grunn er liten iht kommunens webkart.



Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Drenering har ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Observert noe fuktighet i jordkjeller som kan ha sammenheng med noe sviktende drenering og fuksikring.

Tiltak

- Andre tiltak:

Vurdering av tiltak med drenering og fuksikring må påregnes.
TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Opprinnelig del er oppført på gråsteinsmur.
Tilbygget del er oppført på grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert noe skjevheter i grunnmur av gråstein.
Grunnmur er kun vurdert fra utsiden og jordkjeller.

Tiltak

- Tiltak:

Vurdering av tiltak må påregnes.
Noe bevegelse etter årstider er påregnelig i eldre grunnmurer av gråstein da disse vanligvis er fundamentert direkte på opprinnelig terreng.
TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Forstøtningsmurer

TG 1

Støttemur av betongstein på eiendommen. Deler av mur var dekket med snø ved befaring og er derfor ikke vurdert i sin helhet. TG satt ut fra synlig tilstand.

Terrengforhold

TG 3

Terrenget på eiendommen er tilnærmet flatt rundt boligen og noe skrånet.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur. Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette.
TG satt ut fra tilstand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vann fra felles vannanlegg med borehull iht opplyst.
Avløpsanlegg er antatt fra ca 1990 iht opplyst. Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg med spredegrøfter.
Vannrør av plast med ukjent alder.
Avløpsrør av plast eller støpejern med ukjent alder.
Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger pålegg om utbedring av avløpsanlegg i området og iht opplyst ved befaring jobbes det med felles løsning for flere eiendommer.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oppgradering av avløpsanlegg må påregnes.
TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Septiktank

TG 2

Septiktank av betong på eiendommen. Septiktank og spredegrøfter er antatt fra byggeår.
Det er ikke opplyst om nedsatt funksjon på avløpsanlegget, men ut fra alder må det ved økt eller endret bruk påregnes oppgradering/vedlikehold av anlegget.

Årstill: 1990 **Kilde:** Andre opplysninger: Ca alder på avløpsanlegg iht opplyst ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det foreligger pålegg om oppgradering av avløpsanlegg på eiendommen.
Kostnader med nytt avløpsanlegg som tilfredsstiller dagens krav må påregnes.
TG satt ut fra alder og nevnte forhold.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	125	125	0	Gang , Kjøkken , Stue , Stue 2, Vaskerom , Toalettrom	
2. Etasje	76	72	4	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang , TV-Stue , Bad	Bod
Sum	201	197	4		

Kommentar

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring. Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt utover gjeldene 0,60m regel. Dette gjelder deler av 2. Etg med skråtak. Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter. Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler. Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Oversendte tegninger viser at det er avvik mellom dagens bruk og byggetegninger. Avvik på planløsning i 2. Etg og avvik på fasader. Anbefales at tegninger oppdateres og at arbeider omsøkes.

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: Takhøyde målt til mellom 2,08-2,37. Varierende takhøyde mellom opprinnelig og tilbygget del. Noe variasjoner i takhøyde må påregnes pga. skjevheter/overflateavvik. Dagens krav til takhøyde i oppholdsrom er 2,40 m. Takhøyde kan i enkelte områder være under 2,40 m etter dagens krav, men da ikke under 2,20 m. Avvik opp mot dagens krav er ikke unormalt for eldre boliger, dette medfører ikke nødvendigvis behov for tiltak. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført etter 2011 kan takhøyde ned til 2,2m godkjennes.

Det er ikke godkjent rømningsveg fra soverom med takoppløft. Undersiden av vindu skal ikke være høyere enn 1m fra gulv.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2023	Tor Håkon Schjørlie	Takstingeniør
	Lars Ole Stumlien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	117	6		0	2081.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Åsrovegen 82							
Hjemmelshaver Hansen Martine, Stumlien Torstein Moseng							
Kommentar Tomteareal som er opplyst er innhentet fra kommunens webkart og er beregnet areal. Noe avvik mellom opplyst areal og faktisk areal må derfor påregnes.							

Eiendomsopplysninger

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2020 - 2032 er gjeldende for eiendommen.
Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Skadedyr:

Opplyst at det har vært noe forekomst av mus i boligen. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger og løpende tiltak må derfor påregnes.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 900 000	2017



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen kommentar	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Gjennomgang av sammenlignbare salg.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eierinformasjon			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Innhenting av hjemmelsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart		Gjennomgang av tomtegrenser og areal av tomt innhentet via kommunens webkart.	Gjennomgått	0	Nei
Innhentet dokumenter fra kommunen gjeldende tomt, regulering, veg, vann og avløp.			Gjennomgått	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GJ8695>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	6230052
Adresse	Åsrovegen 82		
Postnr.	2837	Sted	Birstrand
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Torstein Moseng	Ettermavn	Stumlien
Selger 2 Fornavn	Martine	Ettermavn	Hansen

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Var noe mugg på platene på loftet ved overtakelse av bolig i 2017, men det har ikke utviklet seg etter at det ble satt på ventil på lufterør til toalett ved overtakelsen i 2017.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

Gjøvik kommune har sendt ut et varsel om krav om tilstandsrapport på privat avløp. Dette gjelder avløp som er mer enn 30 år gamle. Hvis ikke tilstanden tilfredsstiller dagens krav, må avløp/ septiktanker skiftes ut. Dette gjelder alle eiendommer på Birstrand som har privat avløp. Eier har fått 5 års utsettelse på dette kravet, frem til år 2027. Tidligere leietaker informerte en sommer om noe vond lukt fra P-plass av betong, ukjent om dette er tilknyttet privat avløp eller av annen naturlig forekomst. Eier har ikke observert lukten de siste årene.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Liten lekkasje på rørkobling opp til vask på kjøkkenet vår 2023. Skiftet til ny rørkobling.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Ved lekkasje på rørkobling i kjeller, punkt ovenfor, kom det noe vann på kjellergulvet. Kjellergulvet består av jordgulv og vannet drenerer derfor naturlig ned i bakken. Dette har ikke skapt noe problem og vil tørke opp naturlig.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

De første leietakerne oppdaget mus, men det har ikke vært oppdaget mus siden det ble tettet under vasken på kjøkkenet fra kjeller. Har ikke vært mus der på flere år.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Forsterket feste av feiestige da snøen løsnet stigen vinteren 2018. Har også fått montert et deksel til stigen slik at snøen og eventuelt snøras ikke får direkte kontakt med stigen. Ikke vært noe problem siden.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Ja, se spørsmål 3 - krav om tilstandsrapport på privat avløp.

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Vann fra privat vannverk i Åsroa. Kostnad ca. 2000 kr per år.

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

Noe vått på plenen sør for carport av og til. Tidligere eier har informert om at dette kan være den gamle vannbrønnen til huset.

Ny varmtvannsbereder 2017
Nymalt hus utvendig 2021
Nybeiset terrasse 2023

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 prislistar her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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: 15/05/2023 22:14:00 (EES-versjon: 2)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
15.05.2023

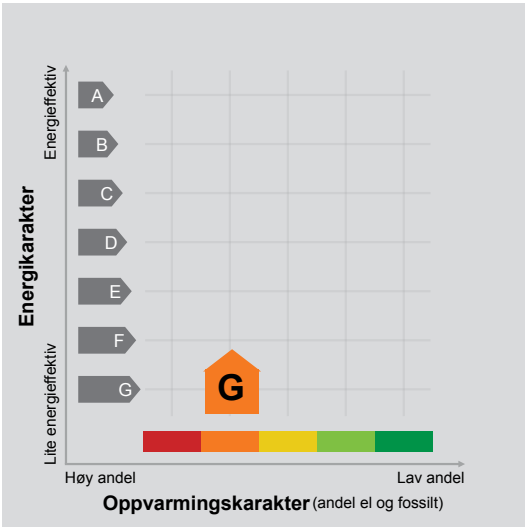
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
15.05.2023

80

81

Adresse	Åsrovegen 82
Postnummer	2837
Sted	BIRISTRAND
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	155550104
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c3711cd6-f68a-45ed-aaa8-98fa6177d3e3
Dato	11.05.2023



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.

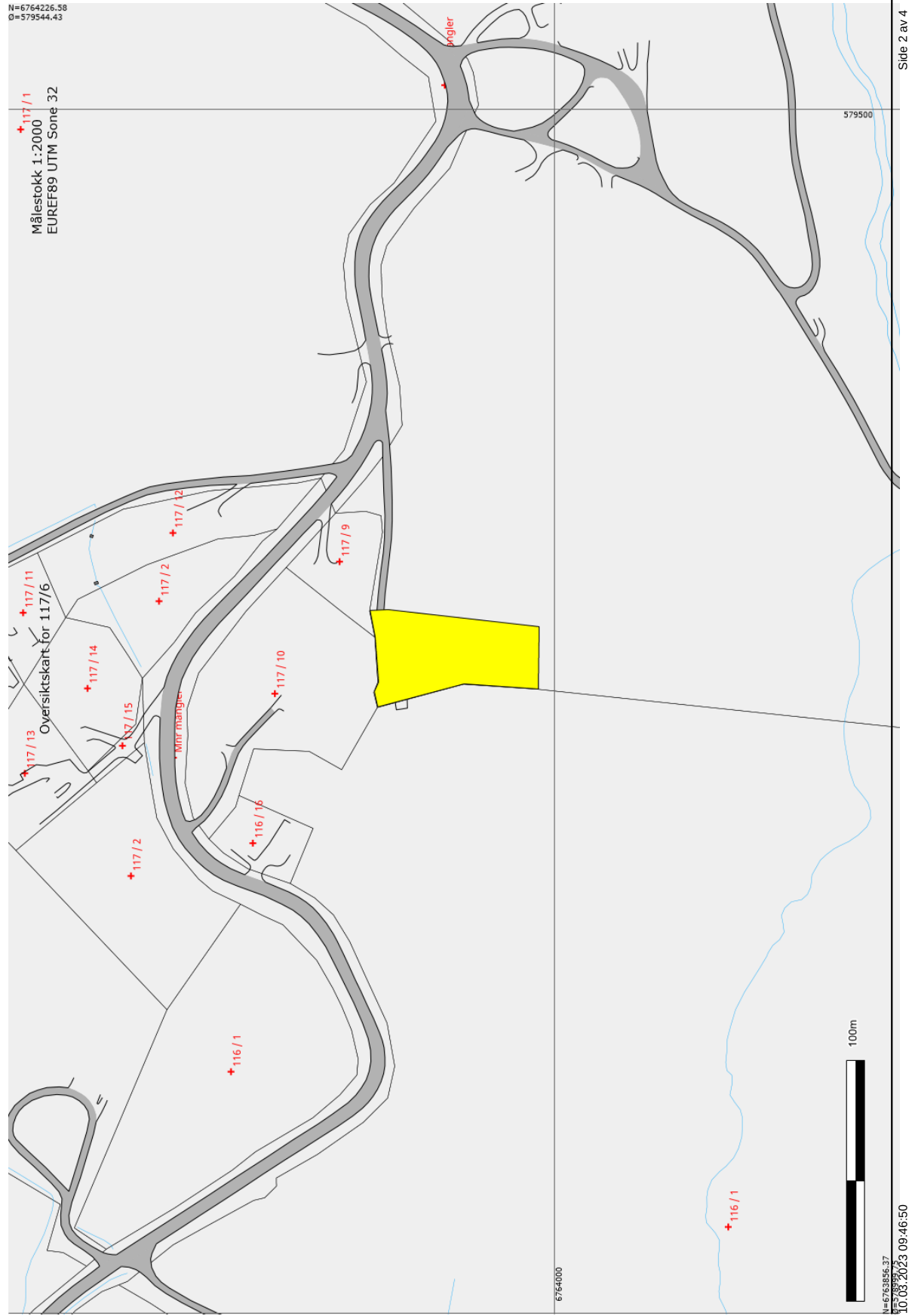
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

	Gjøvik kommune	Matrikkelkart			
Matrikkelenhet		Gnr	Bnr	Fnr	Snr
Kommune		117	6	0	0
3407 - Gjøvik kommune					

Orientering om matrikkelkart

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



Areal og koordinater									
Areal: 2081,60		Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32		Nord: 6764042,90		Øst: 579274,04			
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:		Ytre avgrensning					
Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ Lengde Hjelpelinjetype				Målemetode		Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Ikke spesifisert	Annen detalj					
1	6764006,59	579259,40	Ikke spesifisert	Annen detalj			53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			31,03	Ikke hjelpelinje			Transparent film - god kvalitet	200	
2	6764037,55	579261,49	Ikke spesifisert	Annen detalj			53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			37,07	Ikke hjelpelinje			Transparent film - god kvalitet	200	
3	6764073,34	579251,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke			12 Terengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
			6,45	Ikke hjelpelinje			12 Terengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
4	6764074,87	579258,09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke			12 Terengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
			4,56	Ikke hjelpelinje			12 Terengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
5	6764073,19	579262,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke			12 Terengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
			18,77	Ikke hjelpelinje			12 Terengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
6	6764074,43	579281,06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke			12 Terengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
			11,03	Ikke hjelpelinje			12 Terengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	58	
7	6764076,58	579291,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke			12 Terengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	58	
			7,64	Ikke hjelpelinje			22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	200	
8	6764068,96	579292,36	Ikke spesifisert	Annen detalj				200	
			63,01	Ikke hjelpelinje				200	
9	6764006,37	579285,06	Ikke spesifisert	Annen detalj			22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	200	
			25,66	Ikke hjelpelinje				200	

10.03.2023 09:46:50

Side 4 av 4

10.03.2023, 09:45

Utskrift



Eiendom:

Gnr: 117 Bnr: 6 Fnr: 0 Snr: 0

Hj.haver/Fester:

HANSEN MARTINE, ST. JØRGENS VEI 31, 0662 OSLO, med flere

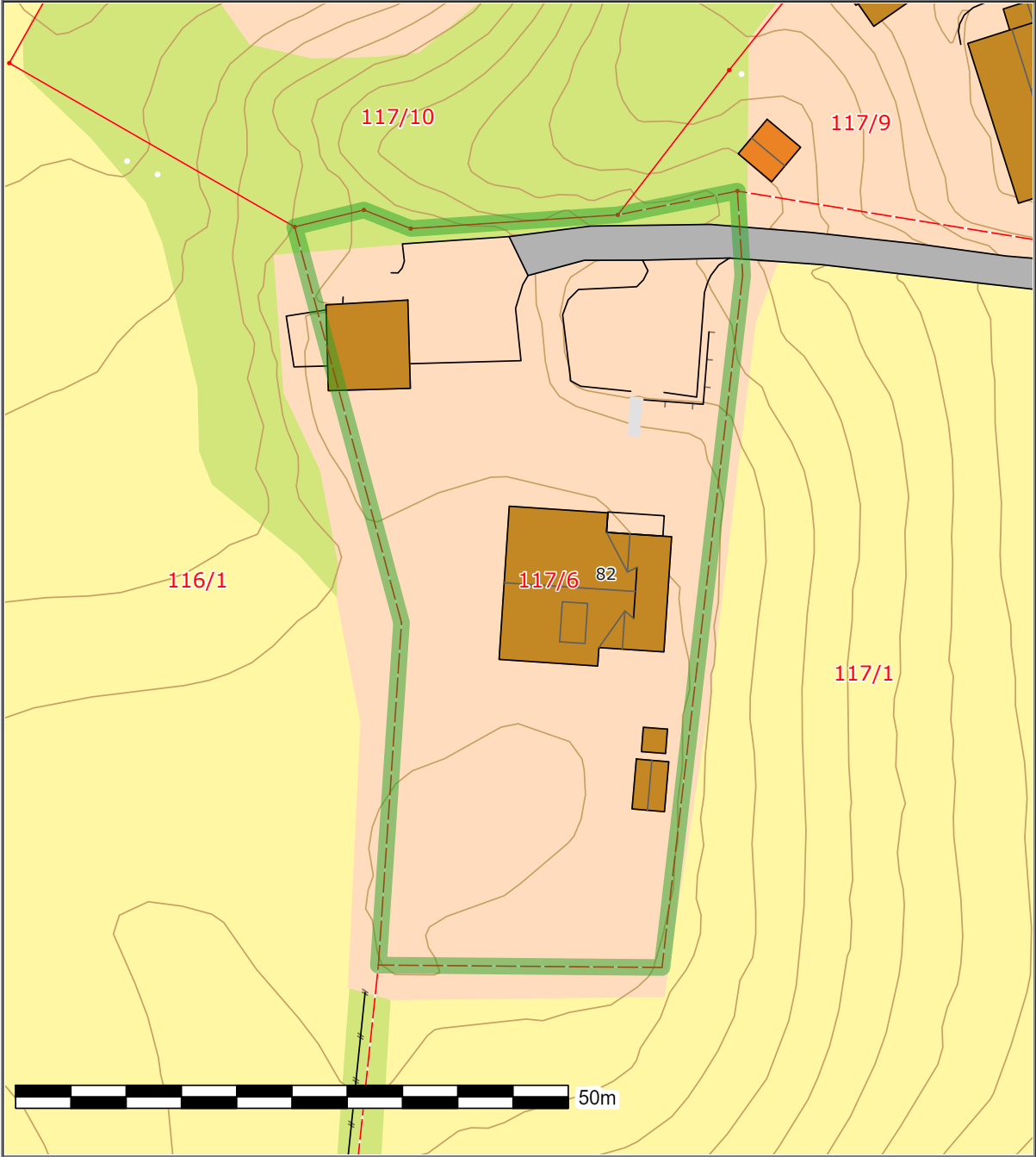
GJØVIK
KOMMUNE

Dato: 10/3-2023 Sign:

SITUASJONSKART



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=579225.66999855&Bottom=6763989.475030489&Right=579318.50999855&Top=6764... 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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATOR av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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



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
Norskstakst.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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 6230052

Adresse: Åsrovegen 82, 2837 Biristrand

Betegnelse: GNR 117, BNR 6 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:

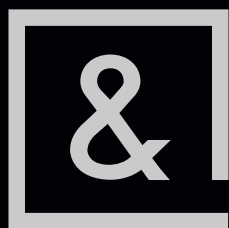
ADR: POSTNR/STED:

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