

 **PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB



SKISTUVEGEN 48

04

Velkommen til Skistuvegen 48

06

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

27

Plantegning

30

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter



SKISTUVEGEN 48

Velkommen til Skistuvegen 48!

Dette er en herskabelig og romslig villa omkranset av en stor, velstelt hage, som fremstår som rene parkanlegget. Her bor du i landlige, solrike og barnevennlige omgivelser med kort veg til milevis med skiløyper på vinterstid og turstier på sommeren.

Boligen er i klassisk stil med god takhøyde i 1. etasje og med rosetter og stukaturer i stuene. Den inneholder i 1. etasje bl.a. hall med garderobe, romselige stuer, kjøkken med spiskammers og utgang til solrik terrasse, bibliotek/kontor med utgang til vinterhage og et toalettrom. I 2. etasje finner du både bad, vaskerom og fire soverom, hvorav ett med utgang til balkong, samt trapp til loft og tre kott for lagring. Her er også både loft og kjeller med oppbevaringsmuligheter.

Eiendommen har i tillegg tinglyst bruksrett til et stort garasje/lagerbygg på naboeiendommen. Her er det hele fem garasjeplasser samt godt med lagerplass.

Rund boligen finnes en flott hage, med skjermede uteplasser, hekker og beplantninger.

SKISTUVEGEN 48

Prisantydning	4 900 000
Omkostninger	123 872
Totalpris	5 023 872
P-rom	219 m²
Bruksareal	249 m²
Soverom	4
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1918
Eiet tomt	1972 m²



Runi Bjerke

Eiendomsmegler MNEF/Partner

99 55 26 26 / runi@partnerseiendomsmegling.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

Øvre Torvgt 28 2815 Gjøvik



STANDARD

Dette er en herskabelig og stor enebolig med normal standard og god planløsning med stuer og kjøkken i 1 etasje og soverom, bad og vaskerom i 2. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt alder tatt i betraktning, men er likevel over 100 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig.

Kjøkken:

Kjøkkenet er lyst og hyggelig med plass til egen spisegruppe og tilknyttet spiskammers. Her er godt med skap- og benkeplass i innredning med heltre skrog og profilerte fronter. Heltre benkeplate med dobbel kjøkkenkum og med belysning over. Kjøkkenet har plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-fryseskap. Ventilator over komfyr.

Stuer:

Tv stue og dagligstuen har flott parkettgulv og påkostet birstapet på vegger. Taket er trukket med duk og nydelige rosetter og stukkaturer. Koselig peis på TV stue og etasjeovn i dagligstuen. Etasjeovnen har ikke vært i bruk av eier. Fra TV stuen kommer vi inn på biblioteket/kontoret med åpen adkomst til vinterhagen med vegg til vegg teppe på gulv og utgang til en praktfull hage.

Spisestue:

Praktfull og romslig spisestue med parkett på gulv og tapet med brystning på vegger. Også her er taket trukket med duk og med rosetter og stukkaturer i himling.

Entre/trappegang:

Stor entre med mye skapplass, flislagt gulv, tapet med brystning på vegger og malt panel i taket. I gang er det parkett på gulv i samme type som alle stuenene.

Toalettrom:

Her er det belegg på gulv, tapet på vegger og panel i himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert wc og servant.

Soverom:

I 2. etasje finnes fire soverom, hvorav et romslig hovedsoverom med tregulv, tapet på vegger og panel i himling. Her er godt med innebygde garderobeskap.

Øvrige soverom har tregulv og malt panel på vegger og i himling. Ett soverom med utgang til hyggelig balkong.

Bad:

Boligen har et stort bad i 2. etasje med belegg på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling. Her er dobbel servant med underskap og overskap samt belysning over speil. Høyskap og dusjkabinett, badekar og wc.

Vaskerom:

Vaskerommet ligger i tilknytning til badet og har belegg på gulv og vegger samt himlingsplater i taket. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Selger har opplyst om følgende moderniseringer av boligen:

1979 Utført av firma. Avskjæringsgrøft på nord-vest side av bolig.

1979 Utført av firma. Kjøkkeninnredning og nytt bad.

1979 Utført av firma. Blåst inn isolasjon i yttervegger.

2005 Utført av firma. Panel på garasje og garasjeporter.

2017 Egeninnsats. Malt boligen utvendig.

2020 Utført av firma. Fjernet oljefyr og tank og montert luft til vann varmpumpe.

2020 Utført av firma. Gravd og lagt nye rør fra septiktank til fordeler kum.

2020 Utført av firma. Pusset opp og byttet vinduer i hagestue, samt reparert terrasse.

2021 Utført av firma. Sjekket takteking.















BELIGGENHET

Skistuvegen 48 ligger landlig til med gode sol- og utsiktsforhold. Området er svært rolig og barnevennlig. Eiendommen sokner til Grande barneskole, 2,2 km unna, som er kjent for trivsel og godt læringsmiljø. Populære Bybrua FUS barnehage ligger 4,2 km fra boligen og Vardal ungdomsskole ligger i Hunndalen, ca 7 km unna. Området er et eldorado for de som liker friluftsliv som sykling, løping, ski, skogsturer, bærplukking, dyr og god plass rundt seg. Det finnes mange flotte turstier, samt skiløyper i nærområdet vinterstid. Eiendommen ligger 10 min med bil fra Gjøvik sentrum, som kan friste med Innlandets største kjøpesenter, små trivelige handlegater, et yrende kulturliv, NTNU og Mjøsa - for å nevne noe



Skistuvegen 48

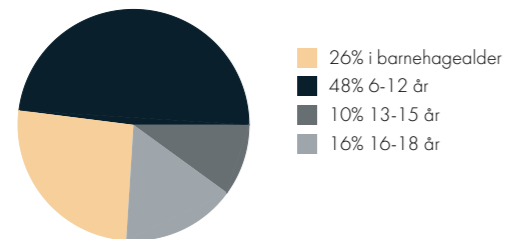
Offentlig transport

🚗 Mælum Vardalsvegen Linje 425, 426, 4001	6 min 🚶 0.5 km
🚗 Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	14 min 🚶 8.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 35 min 🚶

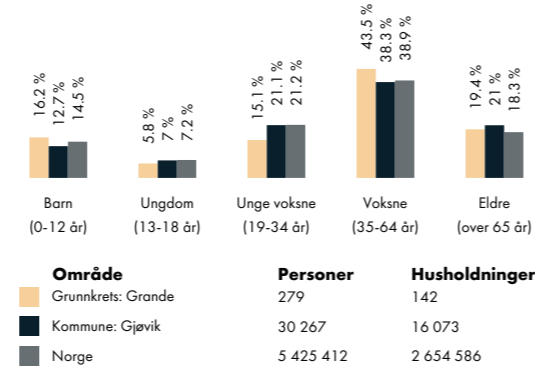
Skoler

Grande skole (1-7 kl.) 199 elever, 14 klasser	4 min 🚶 2.2 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 355 elever, 24 klasser	10 min 🚶 7.3 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 284 elever, 24 klasser	14 min 🚶 8.8 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	12 min 🚶 7.8 km
Raufoss videregående skole 450 elever	23 min 🚶 16.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

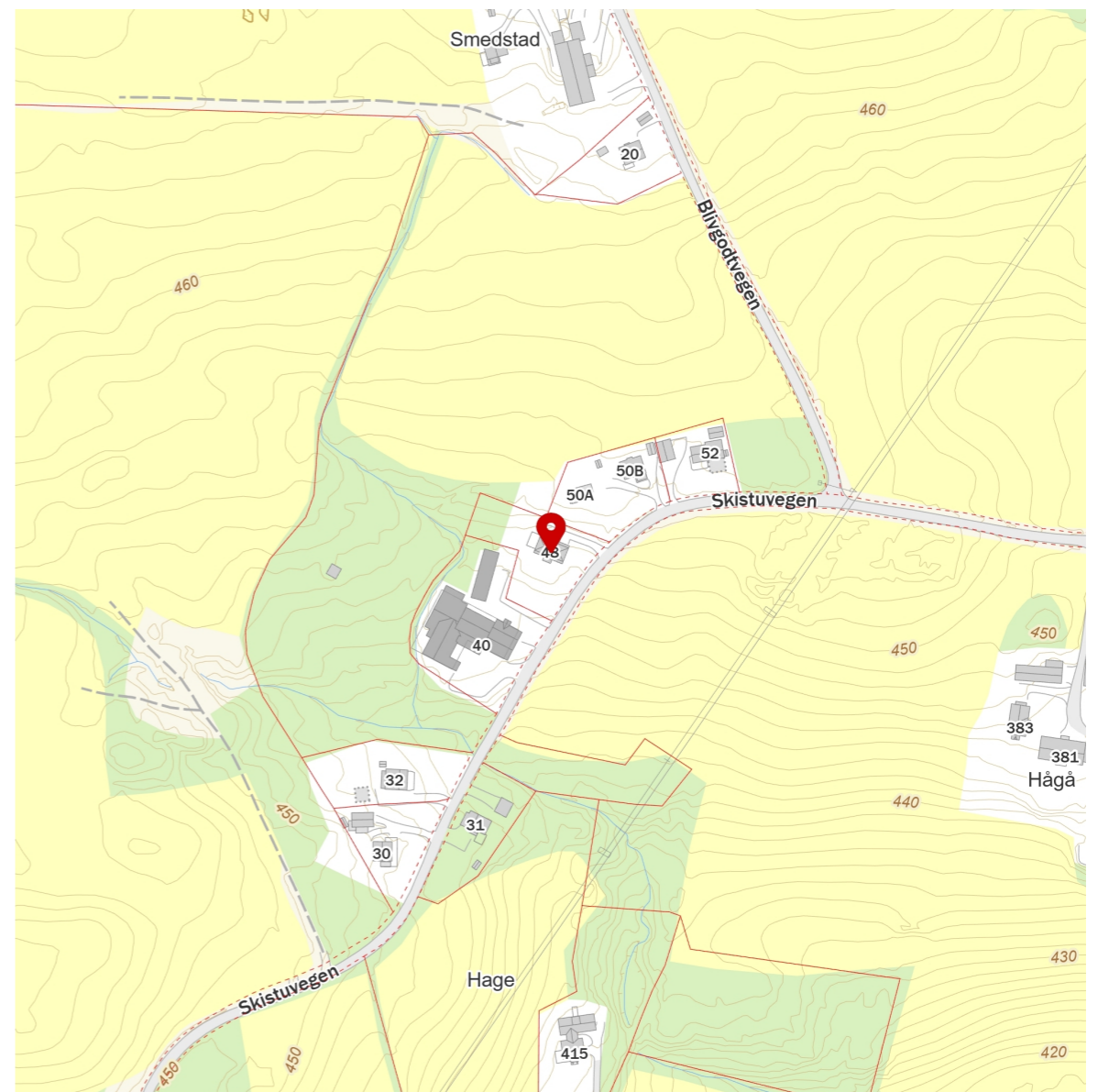
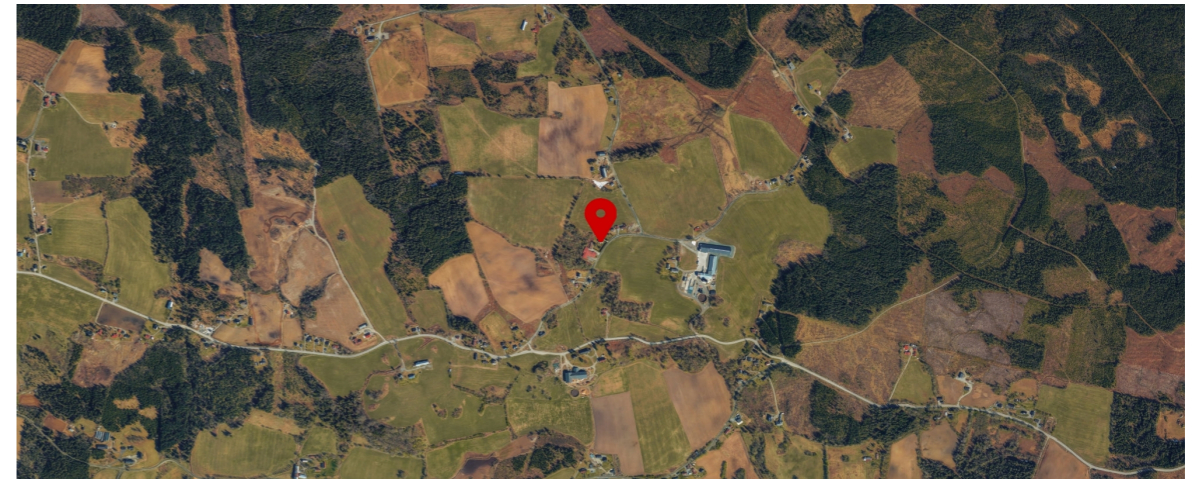
Bybrua Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 🚶 4.2 km
Marka barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 🚶 6.6 km
Huskestua barnehage (1-5 år) 49 barn	11 min 🚶 7.3 km

Dagligvare

Coop Prix Tranberg PostNord	10 min 🚶 7.2 km
Coop Extra Hunndalen PostNord	12 min 🚶 7.8 km

Sport

🏟️ Grande skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 2.3 km
🏟️ Øverby Ballspill	7 min 🚶 5.1 km
🏊 Basic Gym	13 min 🚶
🏋️ 360 Grader treningsstudio	14 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 situatene 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 situatene 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



PLANTEGNING

INNHOOLD

Eneboligen inneholder i 1. etasje entre, gang, wc bibliotek med utgang til vinterhagen med direkte adkomst til hagen, kjøkken med spisskammer og utgang til terrasse, spisestue, TV-stue og dagligstue.

I 2. etasje finner du trapperom, gang, bad, vaskerom og fire soverom, hvorav ett med utgang til balkong. Her er også trapp til loft og tre kott for oppbevaring.

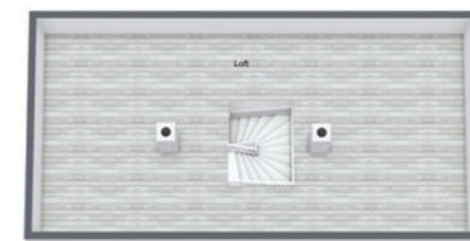
Stort loft med bodplass.

Garasje med 5 garasjeplasser hvor den ene har "grav" for mekking på bil samt 2 store boder



P-ROM | 219 M²
 BRA | 249 M²

Skistuvegen 48



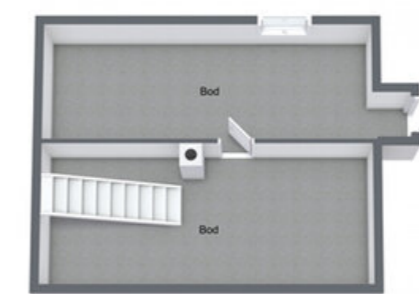
Loft



2.etg



1.etg



Kjeller

Skissen er ikke målriktig, avvik kan forekommer

EIENDOMMEN

Beregnet total kostnad

4 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

202,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

122 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 900 000,-))

123 872,- (Omkostninger totalt)

5 023 872,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

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

Forsikring

Fremtind

Polisenummer: 26968715

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass.

Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Takvindu er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

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

Behov for vedlikehold. Det opplyses på generelt grunnlag at altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser.

Kostnadsestimat : 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.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres oppmerksom på risikoen. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Eldre bygg har tradisjonelt blitt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Knirk er observert. Riss og sprekker i gulv, dette må ses i sammenheng med "grunn og fundamenter".

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom > Generell > Vaskerom

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

Det er ikke observert fuktskade, men rommet kan ha en kort gjenværende brukstid på grunn av alder/observerte avvik.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad

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

Det er ikke observert fuktskade, men rommet kan ha en kort gjenværende brukstid på grunn av alder/observerte avvik.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-anlegg med skrusikringer. 1 stk. automatsikring. I hovedsak åpent ledningsnett.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.
Jeg er ikke EL fagperson.
Kostnadsestimert : Under 10 000

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Vaskerom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Våtsoner er mot yttervegg.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Tomteforhold > Byggegrunn
Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen. Undertak er utett ved gjennomføring. Sprukket skifer registrert.

Utvendig > Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Vindskier bærer preg av slitasje. Frostsprenget nedløp. Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige

inngrep. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Kledning bærer preg av slitasje. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra gangbart gulv og lyst med lommelykt. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Fuktmerker på undertak. Takkonstruksjonen har noe skjevheter/svai.

Utvendig > Dører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater
Knirk i gulv enkelte steder. Noe behov for vedlikehold/oppgraderinger.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Innvendig > Pipe og ildsted
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen.

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Innvendig > Kryp kjeller
Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
Krypekjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Klima i krypekjeller kan variere med årstidene og det anbefales å kontrollere krypekjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene.

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Variabelt vanntrykk som følge av vannpumpe. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrade. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet pga. risiko for evt. lekkasjer eller skader. Rørøpplegg er ikke lagt vannskadesikkert.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrade. Rust/tæring på metallrør.

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Det er ikke fremvist dokumentasjon på service de senere år.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Tomteforhold > Drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke

tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette punktet må ses i sammenheng med "rom under terreng". Riss og sprekker i gulv. Skjevhet på betongpilar registrert.

Tomteforhold > Terrengforhold
Stedvis dårlig fall fra/flatt terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Garasje/uthus er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse.

Selgers egenerklæringsskjema

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Kommentar: Sprekk på gulvbelegg på bad
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3. Ja, kun faglært
Firmanavn: Gjøvik varme og sanitær på WC. Stig Furuseth monterte badekar

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet WC og badekar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun faglært
Firmanavn: OTS (Munkelien som eier)
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Gravd og lagt nye rør fra septiktank til fordeler kum sommeren 2020

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
Kommentar: Kun peis som har vært i bruk.

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

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen? Nei
Kommentar: Ikke som vi har lagt merke til

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

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja
Kommentar: Garasje. Taktekker sjekket hustaket sommeren 2020 og fant ikke lekkasjer.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun faglært
Firmanavn: Cavero
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Terrassen fikk nye terrassebord samt underliggere.
Forsikringssak gjennom Gjensidig som forsikret huset på den tiden.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun faglært
Firmanavn: Master Service AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Fjernet oljetank og godkjent av kommunen. Sentralfyr ble byttet ut med Daikin varmepumpe og nytt elektrisk opplegg til varmepumpe

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja
Kommentar: Se punkt 13

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? Ja
Kommentar: Gjøvik kommune har pålagt alle husstander utbedring av vann og avløp

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse vedrørende eiendommen? Ja
Kommentar: Se punkt over

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
Kommentar: Uinnredet loft

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja
Kommentar: Foreligger ikke ferdigattest

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger? Ja
Kommentar: Tilstandsrapport i forbindelse med salgsprosessen

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) Ja
Kommentar: Garasjebygningen tilhører næringsdelen, men boligen har bruksrett på garasjene. Se tinglysning

Boligens areal

Primærrom: 219 kvm, Bruksareal: 249 kvm

Enebolig:

1. etasje:
Bruksareal: 130 m².
Primærrom: 125 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entre, gang, wc, kjøkken, spisestue og to stuer

2. etasje:
Bruksareal: 96 m².
Primærrom: 94 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, vaskerom, bad og fire soverom.

Loftsetasje:
Bruksareal: 23 m².

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.

Målt takhøyde loftsetasje: Skråhimling.
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,74 m.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,67 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Kjeller er ikke måleverdig.
Deler av loftsetasje er ikke måleverdig.

Kommentar fra takstmann:
Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger dette anbefales innhentet i kommunen.
Vurderingen er gjort etter gjeldene teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Veiledningen til byggt teknisk forskrift angir en rekke preaksepterte ytelser som oppfyller forskriftens funksjonskrav ang. rømning. Der veiledningen til byggt teknisk forskrift ikke er dekkende eller den begrenser ønsket utforming av en bygning, kan man fravike de preaksepterte ytelsene i veiledningen. Man må da dokumentere med en selvstendig analyse at forskriftskravet er ivaretatt. Det er ikke fremvist noe selvstendig analyse av rømning. Jeg har påvist avvik i forhold til rømningsvei og dette må undersøkes ytterligere. Dette gjelder ett soverom i 2. etasje.

Garasje/uthus:
Bruksareal: 143 m².

Det foreligger ikke tegninger

Adkomst

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

Tomt

Areal: 1 972 kvm, Eierform: Eiet tomt

Stor, eiet tomt i flatt/skrånende terreng. Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantninger, hekker og gjerde. Det er også flaggstang i hagen. Asfaltert gårdsplass.

Garasje / parkering

Parkering i garasjebygg med fem garasjeplasser, og forøvrig på gårdsplass.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på grunnmur i murt gråstein. Gulv støpt på grunn. Punktfundamentering på pilarer mot sør. Gråsteinsmur med kryperom. Enkelte lufteventiler. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ut på terreng. Selger opplyser at det er gravd en avskjæringsgøft på eiendommen for å ta unna vann ovenfra og at deler av boligen er drenert opp igjen i ca. 2010.

Yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Taket er tekket med skifer. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall, vindski i tre. Murte piper.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og med 3-lags isolerglass, i hovedsak fra 1983 og 2019. Ytterdører i tre med 2- og 3-lags isolerglass fra 1982, 1989, 2013 og 2019. Ytterdør i tre i kjeller med mur utenfor. Innvendig profilerte dører.

Trapper i tre mellom etasjene.

Altan mot øst har konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Terrasseplattning mot vest er fundamentert på tresøyler med betongfundament. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Markise.

Terrasseplattning mot nord med støpt plate på grunn. Heller.

Varmtvannstank på ca 300 liter.
Synlige vannrør i kobber og plast, rør i rør.
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.
Hovedstoppekran og vannpumpe i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med en automatsikringer og forøvrig skrusikringer.

Garasje/uthus har grovstøpt gulv. Smøregrav. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i murte blokker. Pulttak i tre og stålkonstruksjon. Stående utvendig trekledning og murpuss. Vindski i tre.

Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdører i tre. Leddporter med garasjeportåpner. Innlagt strøm.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger i følge kommunen ingen ferdigattest eller brukstillatelse på eiendommen. Eiendommen er bebygd før kravet om ferdigattest.

Barnehage / skole i området

Barnehager
Bybrua Fus barnehage (1-5 år) 4.2 km
Marka barnehage (1-5 år) 6.6 km
Huskestua barnehage (1-5 år) 7.3 km

Skoler

Grande skole (1-7 kl.) 2.2 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 7.3 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 8.8 km
Gjøvik videregående skole 7.8 km
Raufoss videregående skole 16.3 km

Oppvarming

Oppvarming med ved og strøm, i hovedsak ved hjelp av vannbåren varme med radiatorer, ildsted, panelovner og gulvvarme.

Det er avholdt tilsyn fra Gjøvik brannvesen, forebyggende avdeling, den 14.03.2017 med følgende kommentarer:

Brennbart materiale nærmere en 30 cm i hjørnemål fra etg oven beskyttes hvis den tas i bruk.

Det må dokumenteres at det er min 47 cm (35 cm med plate med brannmotstand) fra ildrom i åpen murt peis mot brennbart materiale.

Treverk og dører i fyrrom kles med gips. Selvlukker monteres på fyrromsdør.

Slokkeutstyr plasseres rett utenfor fyrrom (Apparat må også ha service / evt kjøpe nytt)

Det må dokumenteres at skorsteiner er murt dobbelt mot treverk hvis de skal brukes til annet en olje og parafinfyring.

Røykrør fra bad og inn i nordre skorstein fjernes og hull mures igjen med tegl hvis skorstein skal brukes til annet en olje eller parafinfyring.

Brennbart materiale nærmere skorsteinenes indre røykløp en 23 cm fjernes hvis de skal brukes til annet en olje og parafinfyring.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Gul - 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. 12 948 pr. år
Inkludert i kommunale avgifter er:
Vann og avløp 2 875
Renovasjon 2775
Feiegebyr 650
Eiendomsskatt 6 648

Eiendomsskatt

Det er i Gjøvik kommune vedtatt eiendomsskatt for skatteåret 2022. Eiendomsskattetaksten utgjør kr 1 664 600 og eiendomsskatten er kr 6 648

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. pr.
Formuesverdi som sekundærbolig kr. pr.

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

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter

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

Regulering

Gjeldende arealplan er Kommuneplanens arealdel 2020 - 2032, vedtatt 29.10.2020 med følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, Nåværende boligbebyggelse

På liten del av eiendommen: Hensynsone: Landskap

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse.

Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Konsesjon / odel

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

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er tinglyst bruksrett på garasjen.

Vei/vann/avløp

Privat adkomst til kommunal veg.

Eiendommen har privat vann fra brønn. Vannprøve er ikke foretatt, og ytterligere undersøkelser anbefales.

Eiendommen har privat avløp.

Det er registrert et infiltrasjonsanlegg med slamavskiller for denne eiendommen i kommunens arkiver. Det antas at anlegget er fra før 1980. Det betyr at avløpsanlegget har en lavere rensgrad enn dagens renskrav 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 tilfredstillende. 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 tilfredstille dagens renskrav eller tilknytte seg kommunalt v/a-nett hvis dette er etablert/blir etablert i nærområdet. Tidspunkt for dette er pt ikke avklart. Anlegget tømnes på rodekjøring en gang pr år, sist gang den 14.01.2020.

Tilbehør

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

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold

ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

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

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, 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: 99 55 26 26 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

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

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

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

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

Lov om hvitvasking

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

- avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- 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

Skistuvegen 48, 2825, Gjøvik, Gnr. 12 bnr. 9 i Gjøvik kommune

Eier

Bodil Marie Mariendal

Oppdragsnummer

6-23-0173

Meglernes vederlag

Om meglernes vederlag er det avtalt provisjon 1,5% av salgssum, oppgjør kr 6 900, tilrettelegging kr 15 900, visning, alle inkl, kr 3 000, gebyr for utsatt betaling kr 2 500, panterett med urådighet kr 585. Markedspakke etter nærmere avtale.

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

📍 Skistuvegen 48 , 2825 GJØVIK

📖 GJØVIK kommune

Gnr. 12, Bnr. 9

Areal (BRA): Enebolig 249 m², Annen lagerbygning 143 m²



Befaringsdato: 07.07.2022

Rapportdato: 21.09.2022

Oppdragsnr: 20995-1298

Referansenummer: MM1201

Autorisert foretak: Takstgruppen AS



PREISJON – RELEVANT – TRØKK
TAKSTGRUPPEN AS HAR UTFØRT DENNE RAPPORTEN



Gyldig rapport
21.09.2022

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt ca. 70 takstingeniører til sammen. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd. Blant våre tjenester er: Tilstand, verdi, næring, landbruk, uavhengig kontroll, byggesak, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 60 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as



PRECISION – RELEVANT – TRØKK
TAKSTGRUPPEN AS HAR UTFØRT DENNE RAPPORTEN



Thomas Sirirud

Thomas Sirirud
Uavhengig Takstmann
21.09.2022 | LENA

Takstgruppen AS
Lenagata 39
459 03 839

Rapportansvarlig

Thomas Sirirud
Uavhengig Takstmann
thomassi@takstgruppen.as
974 82 733



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand



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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1918

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Solrik eiendom i landlige omgivelser med utsikt til nærområdet. Det er spredt bolig- og landbruksområde rundt. Til Gjøvik sentrum, med alle fasiliteter, er det ca. 8 km. Ca. 4 km til barnehage og barneskole. Skiløyper i nærområdet og flotte turmuligheter med marka i umiddelbar nærhet.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med skifer.
Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.
Vindski i tre.
Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Grunnmur malt over terreng.
Mønet skråtak i tre. Undertakbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftelyrer i mønet og spalter i gavl mot vest.
Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Utvendig solskjerming på noen vinduer.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 1983 og 2019.

Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass fra 1982.
Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2019.
Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1989.
Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass fra 2013.
Ytterdør i tre i kjeller med mur utenfor.

Altan mot øst:
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasseplattning mot vest:
Tresøyler med betongfundament. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Markise.

Terrasseplattning mot nord:
Støpt plate på grunn. Heller.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av: Parkett. Fliser. Belegg. Tregulv. Teppe. Betong.
Vegger er i hovedsak preget av: Panel. Tapet. Murpuss. Fliser.
Himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Tapet. Malte plater. Murpuss.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.
Murte piper.
Grunnmur i murt gråstein. Gulv støpt på grunn. Punktfundamentering på pilarer mot sør.
Gråsteinsmur med kryperom. Enkelte lufteventiler.

Tretrapp mellom 1.- og loftsetasje.
Tretrapp mellom 1.- og 2. etasje.
Tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.

Profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Gulvbelegg. Fliser på vegg. Malte plater i himling. Dobbelservant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Speilskap. Gulvmontert wc. Dusjkabinett. Badekar.

Vaskerom:

Gulvbelegg. Belegg på vegg. Himlingsplater. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Flislagt over benkeplate. Benkeplate er laminert. Belysning over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående: Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Wc:

Belegg på gulv. Tapet på vegg. Panel i himling. Gulvmontert wc. Radiator.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør i: Kobber. Plast/rør-i-rør.
Synlige avløpsrør i: Plast. Støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft/vann varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Varmepumpe luft til vann med radiatorer. Ildsted.
Panelovner. Varme i gulv.

El-anlegg med skrusikringer. 1 stk.
automatsikring. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

Eiet tomt på 1972,4 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen har privat vann. Vannprøve er ikke foretatt, jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loftsetasje	23	0	23
2. Etasje	96	94	2
1. Etasje	130	125	5
Sum	249	219	30

Annen lagerbygning			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	143	0	143
Sum	143	0	143

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Annen lagerbygning

- Det foreligger ikke tegninger

[Gå til side](#)

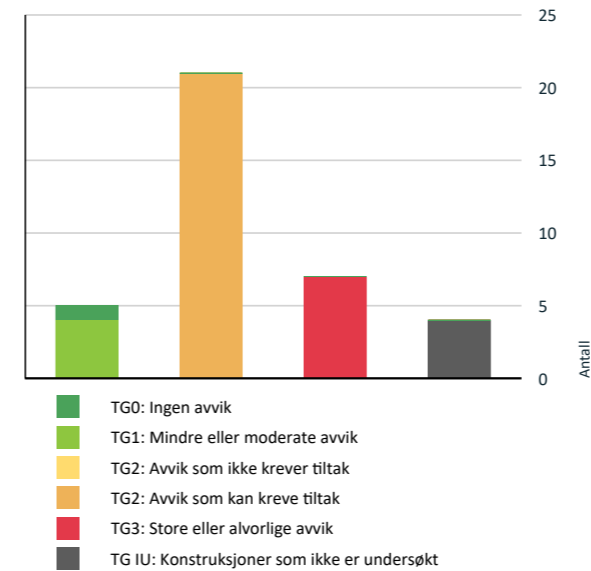
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

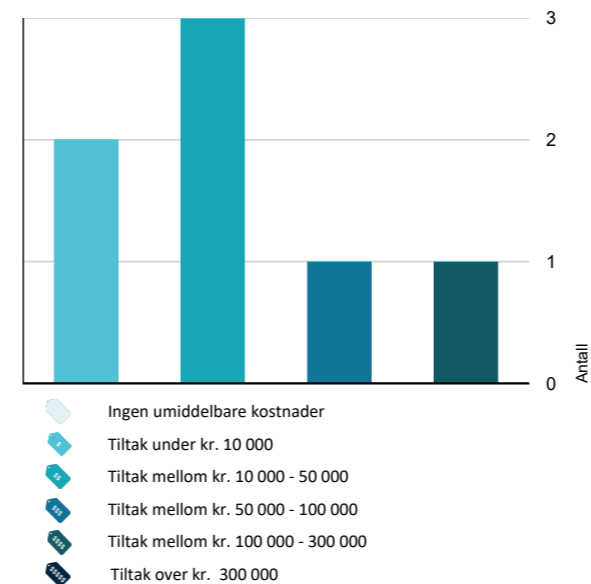
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagte dokumenter. Det er fuktstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten.

Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Takvindu er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Behov for vedlikehold. Det opplyses på generelt grunnlag at altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres oppmerksom på risikoen. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Eldre bygg har tradisjonelt blitt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Knirk er observert. Riss og sprekker i gulv, dette må ses i sammenheng med "grunn og fundamenter".

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom > Generell > Vaskerom [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke observert fuktskade, men rommet kan ha en kort gjenværende brukstid på grunn av alder/observerte avvik.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke observert fuktskade, men rommet kan ha en kort gjenværende brukstid på grunn av alder/observerte avvik.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc [Gå til side](#)
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
El-anlegg med skrusikringer. 1 stk. automatsikring. I hovedsak åpent ledningsnett.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Jeg er ikke EL fagperson.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Vaskerom [Gå til side](#)

Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Undertak er uttett ved gjennomføring. Sprukket skifer registrert.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Vindskier bærer preg av slitasje. Frostsprengte nedløp. Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Kledning bærer preg av slitasje. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra gangbart gulv og lyst med lommelykt. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Fuktmerker på undertak. Takkonstruksjonen har noe skjevheter/svai.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er avvik:
Knirk i gulv enkelte steder. Noe behov for vedlikehold/oppgraderinger.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen.

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
Det er avvik:
Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
Kryp kjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Klima i kryp kjeller kan variere med årstidene og det anbefales å kontrollere kryp kjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Variabelt vanntrykk som følge av vannpumpe. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet pga. risiko for evt. lekkasjer eller skader. Røropplegg er ikke lagt vannskadesikkert.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Rust/tæring på metallrør.

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke fremvist dokumentasjon på service de senere år.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Fuksikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuksikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette punktet må ses i sammenheng med "rom under terreng". Riss og sprekker i gulv. Skjevhet på betongpilar registrert.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Stedvis dårlig fall fra/flatt terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1918

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Herskkelig, stor enebolig med normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig ventilasjon. El-anlegg med skrusikringer og i hovedsak åpent anlegg.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Nåværende eier har bodd i boligen siden 1979, boligen fremstår godt ivaretatt alder tatt i betraktning. Boligen er opprinnelig 104 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Tilbygg / modernisering

1979	Utført av firma.	Avskjæringsgrøft på nord-vest side av bolig.
1979	Utført av firma.	Kjøkkeninnredning og nytt bad.
1979	Utført av firma.	Blåst inn isolasjon i yttervegger.
2005	Utført av firma.	Panel på garasje og garasjeporter.
2017	Egeninnsats.	Malt boligen utvendig.
2020	Utført av firma.	Fjernet oljefyr og tank og montert luft til vann varmpumpe.
2020	Utført av firma.	Gravd og lagt nye rør fra septiktank til fordeler kum.
2020	Utført av firma.	Pusset opp og byttet vinduer i hagestue, samt reparert terrasse.
2021	Utført av firma.	Sjekket takteking.

(Opplyst av selger)

UTVENDIG

Taktekking ! TG 2

Taket er tekket med skifer.

Selgers opplysning:
Kontroll av tak i 2021 av firma som byttet skadet skifer.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Undertak er uttett ved gjennomføring. Sprukket skifer registrert.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Skifertekkinges alder tilsier at innfesting (lekter og spiker) og undertak kan være moden for utskiftning, dvs. omlegging av tekingen med gjenbruk av det meste av skiferen. Sprukket skifer må skiftes.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre.

Vurdering av avvik:

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

Vindskier bærer preg av slitasje. Frostsprengte nedløp. Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Grunnmur malt over terreng.



Råteskader observert på kledning enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Kledning bærer preg av slitasje. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn.

Tiltak

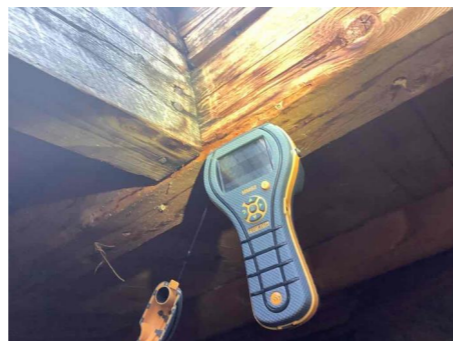
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Lokal utbedring må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Mønet skråtak i tre. Undertakbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftelyrer i mønet og spalter i gavl mot vest.



Fuktmerker enkelte steder. Fuktmålinger viste tørre verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra gangbart gulv og lyst med lommelykt. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Fuktmerker på undertak. Takkonstruksjonen har noe skjevheter/svai.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 3

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Utvendig solskjerming på noen vinduer.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 1983 og 2019.



Råteskadet vindu registrert. Nevnte forhold gis tilstandsgrad 3.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Takvindu er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med råteskadet vindu.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass fra 1982. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2019. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1989. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass fra 2013. Ytterdør i tre i kjeller med mur utenfor.



Altandør bærer preg av slitasje. Utett mellom dørterskel og tekking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

Tilstandsrapport

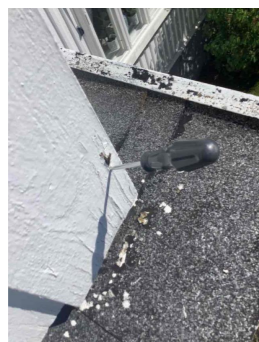
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Altan mot øst:
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasseplattning mot vest:
Tresøyler med betongfundament. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Markise.

Terrasseplattning mot nord:
Støpt plate på grunn. Heller.



Råteskadet kledning på altanrekkverk. Nevnte forhold gis tilstandsgrad 3.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Behov for vedlikehold. Det opplyses på generelt grunnlag at altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med råteskadet rekkverk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Gulv er i hovedsak preget av: Parkett. Fliser. Belegg. Tregulv. Teppe. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av: Panel. Tapet. Murpuss. Fliser. Himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Tapet. Malte plater. Murpuss.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk i gulv enkelte steder. Noe behov for vedlikehold/oppgraderinger.

Tiltak

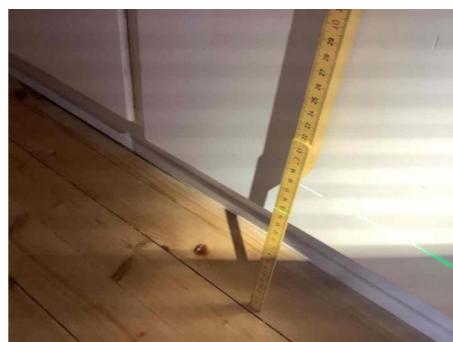
- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.



Helningsavvik på 33 mm ble registrert i soverom 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres oppmerksom på risikoen. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Eldre bygg har tradisjonelt blitt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Knirk er observert. Riss og sprekker i gulv, dette må ses i sammenheng med "grunn og fundamenter".

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.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med skjevheter.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

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



Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Murte piper.

Tilsynsrapport 27.10.2021: Ingen avvik, annet enn kommentar: Brennbart materiale nærmere enn 30 cm fra ildsted.



Ikke tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen.

Tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Grunnmur i murt gråstein. Gulv støpt på grunn.



Ved enkle fuktsøk på gulv og vegg mot terreng, registrerte jeg forhøyde verdier. Dette er ikke unormalt alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Jeg anbefaler å følge med på videre utvikling.

Krypkjeller

TG 2

Punktfundamentering på pilarer mot sør. Gråsteinsmur med kryperom. Enkelte lufteventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypekjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Klima i krypekjeller kan variere med årstidene og det anbefales å kontrollere krypekjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene.

Tiltak

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

Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie. Plastfolien legges ut for å hindre avdunsting fra grunnen. Der grunnen i kryperommet ligger under utvendig terreng, bør avrettingen sørge for at det blir fall mot ringmur eller mot en sentralt plassert renne (drengroft) hvor vann kan få avløp. Grunnen må være jevn og fri for bygningsmaterialer og rask. Legg folien med god overlapp i skjøtene og slik at det ikke kan samle seg vann på oversiden. Danner det seg likevel punkter hvor eventuelt inntrengende vann kan samle seg, må plastfolien perforeres slik at vannet kan dreneres ned. Avslutt folien ca. 0,1 m fra ringmuren slik at ev. kondensvann fra ringmuren eller overflatevann som trenger inn, kan dreneres ned. Se byggforskriften 521.203.

Innvendige trapper

TG 2

Tretrapp mellom 1.- og loftsetasje.
Tretrapp mellom 1.- og 2. etasje.
Tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 2

Profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Gulvbelegg. Belegg på vegg. Himlingsplater. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.



Sprekk i gulvbelegg registrert.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert fuktskade, men rommet kan ha en kort gjenværende brukstid på grunn av alder/observerte avvik.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

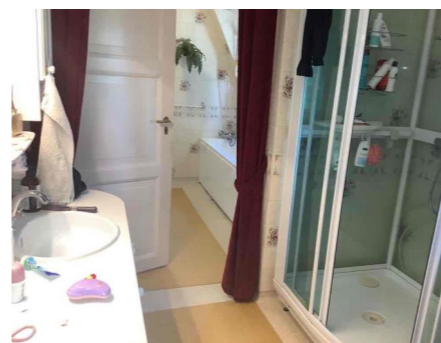
Generell

TG 3

Gulvbelegg. Fliser på vegg. Malte plater i himling. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Speilskap. Gulvmontert wc. Dusjkabinett. Badekar.



Sprekk i gulvbelegg registrert. Knirk i gulv.



Oversiktsbilde av bad.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert fuktskade, men rommet kan ha en kort gjenværende brukstid på grunn av alder/observerte avvik.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner er mot yttervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Flislagt over benkeplate. Benkeplate er laminert. Belysning over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående: Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.



Oversiktsbilde av kjøkken.

Avtrekk

TG 1

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 3

Belegg på gulv. Tapet på vegg. Panel i himling. Gulvmontert wc. Radiator.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

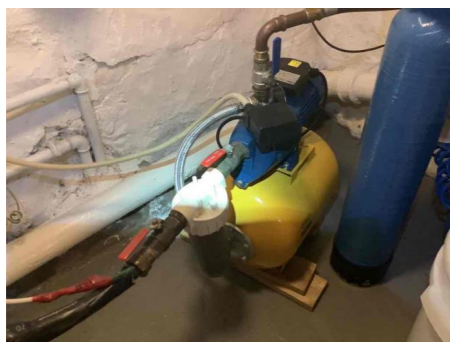
Vannledninger

TG 2

Synlige vannrør i: Kobber. Plast/rør-i-rør.

Jeg er ikke VVS fagperson.

Deler av anlegget er byttet.



Hovedstoppekran og vannpumpe i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Variabelt vanntrykk som følge av vannpumpe. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet pga. risiko for evt. lekkasjer eller skader. Rørøpplagg er ikke lagt vannskadesikkert.

Tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør i: Plast. Støpejern.

Jeg er ikke VVS fagperson.

Vurdering av avvik:

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

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Rust/tæring på metallrør.

Tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Jeg anbefaler kontroll av rørøpplagg utført av fagperson.

Ventilasjon

TG 1

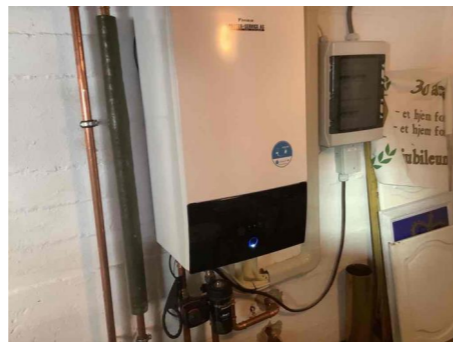
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

TG 2

Luft/vann varmepumpe.

Selgers opplysning: Det er utført jevnlig service på anlegget.



Varmesentral i kjeller.



Vann fra varmepumpe bør dreneres bort fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på service de senere år.

Tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

TG IU

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Varmepumpe luft til vann med radiatorer. Ildsted. Panelovner. Varme i gulv.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Vannbåren varme

TG 2

Vannbåren varme med radiatorer.

Anlegget var ikke i drift under befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved reovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Jeg anbefaler kontroll av rørøpplagg utført av fagperson.

Elektrisk anlegg

TG 3

El-anlegg med skrusikringer. 1 stk. automatsikring. I hovedsak åpent ledningsnett.

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

Jeg er ikke EL fagperson.

- 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?
0 Ukjent, deler av anlegget ble oppgradert i ca. 2019.

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

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

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

- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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

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

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

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

- 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

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi et eksakt kostnadsestimat. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til utbedringer.



Defekt stikkontakt registrert på loft. Nevnte forhold gis tilstandsgrad 3.



Sikringskap er plassert i kott 2. etasje og kjeller.

Tilstandsrapport



Ødelagt deksel på lysbryter registrert.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG IU

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Drenering

TG 2

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår. Takvann ført ut på terreng.

Selgers opplysning:

Det er gravd en avskjæringsgøft på eiendommen for å ta unna vann ovenfra.

Deler av boligen er drenert opp igjen i ca. 2010.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuksikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuksikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen.

Tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Støpt gulv på grunn. Grunnmur i murt gråstein. Åpen fundamentering på betongpilarer.



Sprekker i grunnmur registrert.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette punktet må ses i sammenheng med "rom under terreng". Riss og sprekker i gulv. Skjevhet på betongpilar registrert.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Anbefaler å følge med videre utvikling.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 2

Eiet tomt på 1972,4 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis dårlig fall fra/flatt terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Eiendommen har privat vann. Vannprøve er ikke foretatt, jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Kommunens opplysning:

Det er registrert et infiltrasjonsanlegg med slamavskiller for denne eiendommen i kommunens arkiver. Det antas at anlegget er fra 1986. Det betyr at avløpsanlegget har en lavere rensgrad enn dagens renskrav på nye anlegg. Dette er noe man kan forvente ut i fra anleggets alder.

Selgers opplysning:

Pålegg om å koble seg på offentlig vann og avløpsnett til kommunen innen 2030.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson

Septiktank

TG 2

Bygningen har septiktank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson.

Bygninger på eiendommen

Annen lagerbygning



Byggeår

Kommentar

Ukjent, men bygningen sto der i 1965 ifølge historisk kart på 1881.no.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Denne bygningen er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse.

Bygningen har store skjevheter mot nord. Råte observert mot nord. Lav høyde mellom kledning og terreng. Bygningen inneholder konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Generelt behov for vedlikehold og oppgraderinger, tiltak må påregnes.

Beskrivelse

Grovstøpt gulv. Smøregrav. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i murte blokker. Pulttak i tre og stålkonstruksjon. Stående utvendig trekledning og murpuss. Vindski i tre. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdører i tre. Leddporter med garasjeportåpner. Innlagt strøm.

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 bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loftsetasje	23	0	23		Bod
2. Etasje	96	94	2	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Vaskerom , Gang	Trapperom
1. Etasje	130	125	5	Stue , Spisestue , Stue 2, Kjøkken , Gang , Wc , Entré	Bod , Trapperom
Sum	249	219	30		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde loftsetasje: Skråhimling.
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,74 m.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,67 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Kjeller er ikke måleverdig.
Deler av loftsetasje er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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

Kommentar: Se evt. opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger dette anbefales innhentet i kommunen.

Vurderingen er gjort etter gjeldene teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Veiledningen til byggt teknisk forskrift angir en rekke preaksepterte ytelser som oppfyller forskriftens funksjonskrav ang. rømning. Der veiledningen til byggt teknisk forskrift ikke er dekkende eller den begrenser ønsket utforming av en bygning, kan man fravike de preaksepterte ytelsene i veiledningen. Man må da dokumentere med en selvstendig analyse at forskriftskravet er ivaretatt. Det er ikke fremvist noe selvstendig analyse av rømning. Jeg har påvist avvik i forhold til rømningsvei og dette må undersøkes ytterligere. Dette gjelder ett soverom i 2. etasje.

Annen lagerbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	143	0	143		Garasje , Garasje 2, Garasje 3, Garasje 4, Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	143	0	143		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger nederst i rapport angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger dette anbefales innhentet i kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
07.7.2022	Thomas Sirirud	Takstmann
	Olav Mariendal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	12	9		0	1972.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skistuvegen 48

Hjemmelshaver

Bodil Marie Mariendal

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommune kart, oppmåling anbefales.
Selgers opplysning: Det er tinglyst bruksrett på garasjen.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet)
Selgers opplysning: Det er tinglyst bruksrett på garasjen.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2020-2032.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Dokumentasjon fjerning oljetank.	23.01.2020		Fremvist	0	Nei
Evt. tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse			Ikke vist	0	Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester			Ikke vist	0	Nei
Ubekreftet grunnbok	11.07.2022		Innhentet	0	Nei
Dokumentasjon på bad			Eksisterer Ikke	0	Nei
Energiattest			Ikke vist	0	Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring		Sendt kunde før befaringen.	Fremvist	0	Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke vist	0	Nei
Rekvirent	07.07.2022	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ingen	0	Nei
Byggegodkjente tegninger			Ikke vist	0	Nei
Situasjonskart	06.07.2022		Innhentet	0	Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Ikke vist	0	Nei
Bruksrettigheter			Ikke vist	0	Nei
Egenerklæring	18.07.2022	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	06.07.2022	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 tilstandsrapport 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. Straktiltak 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 Rapportens sammendrag 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 brukeren 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 tjenestetyper.

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

- Normal slitasjegrad: Forventet 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/personvernerklaring/

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/personvernerklaring/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/MM1201>

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

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppfølgingen

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	6230173
Adresse	Skistuvegen 48		
Postnr.	2825	Sted	Gjøvik
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Bodil Marie Mariendal
Når kjøpte du boligen?	1979	Hvor lenge har du bodd i boligen?	44 <small>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</small> <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalnr	26968715
Selger 1 Fornavn	Ola Marius	Ettemavn	Mariendal
Selger 2 Fornavn	Bodil Marie	Ettemavn	Mariendal

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja Kommentar Sprekk på gulvbelegg på bad
- 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
Firmanavn Gjøvik varme og sanitær på WC. Stig Furuseth monterte badekar
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet WC og badekar
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**
 Nei Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Kommentar
- 2.3 Er arbeidet byggemekt?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- 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
Firmanavn OTS (Munkelien som eier)
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Gravd og lagt nye rør fra septiktank til fordeler kum sommeren 2020
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Kommentar
- 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 Kommentar Kun peis som har vært i bruk.
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

- Nei Ja Kommentar Se tilstandsrapport
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar Ikke som vi har lagt merke til
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Mus av og til
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar Garasje. Taktekker sjekket hustaket sommeren 2020 og fant ikke lekkasjer.
- 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
Firmanavn Cavero
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Terrassen fikk nye terrassebord samt underliggere. Forsikringsak gjennom Gjensidig som forsikret huset på den tiden.
- 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
Firmanavn Master Service AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fjernet oljetank og godkjent av kommunen. Sentralfyr ble byttet ut med Daikin varmepumpe og nytt elektrisk opplegg til varmepumpe
- 13.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar Se punkt 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
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 Kommentar
- 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 Kommentar Gjøvik kommune har pålagt alle husstander utbedring av vann og avløp
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar Se punkt over
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar
- 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 Kommentar Uinnredet loft
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar

Addo Sign identifikasjonsnummer: 7fa4e39c-11c4-4f3a-8eae-61577d56cd0b

Addo Sign identifikasjonsnummer: 7fa4e39c-11c4-4f3a-8eae-61577d56cd0b

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar Foreligger ikke ferdigattest

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Tilstandsrapport i forbindelse med salgsprosessen

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 Kommentar Garasjebygningen tilhører næringsdelen, men boligen har bruksrett på garasjene. Se tinglysning

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar Ikke en del av sameie

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

Nei Ja Kommentar Ikke en del av sameie. Se punkt 26

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 Kommentar Ikke en del av sameie

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar Ikke en del av sameie

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt 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 prislistet 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 06/06/2023 12:05:29 (EES-versjon: 2)

Bodil M. Mariendal

Addo Sign identifikasjonsnummer: 7fa4e39c-11c4-4f3a-8eae-61577d56cd0b

Addo Sign identifikasjonsnummer: 7fa4e39c-11c4-4f3a-8eae-61577d56cd0b



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 eiegdom (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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

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

Boligkjøperforsikring

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

Flytteforsikring

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

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

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

Dobbel boligforsikring

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

Når gjelder forsikringen?

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

Egenandel

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

Priser på Boligkjøperpakken:

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

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

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

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

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges 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 bygningsskyndige – 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, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekreftede skriftlig overfor budgivere at budene deres er motatt.
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: 6230173

Adresse: Skistuvegen 48, 2825 Gjøvik

Betegnelse: GNR 12, BNR 9 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:

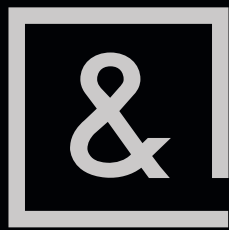
E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

--	--



PARTNERS.NO