



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Vardalsvegen 190, 2825 GJØVIK

**Innholdsrik enebolig med 2
kjøkken og 2 bad - uthus/ stall -
landlig og rolig beliggenhet -
nærhet til fine turområder.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Velkommen til Vardalsvegen 190!



Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Stensrud

Mobil 902 28 070
E-post kenneth.stensrud@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 87 890,-
Total ink omk.: Kr 2 837 890,-
Selger: Thomas Andersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total: 245/245 m²
Tomtstr.: 1993 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 13

Oppdragsnr.: 1209240014

Ditt hjem?

Enebolig med landlig og rolig beliggenhet langs Vardalsvegen. Her er det umiddelbar nærhet til store markaområder, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Ca. 5 km til Gjøvik sentrum hvor man finner alle byfasiliteter.

Eneboligen har kjøkken med innredning i vinkel, og godt med skap- og benkeplass. Hyggelig stue med utgang til solrik terrasseplattung. Store vindusflater slipper rikelig med dagslys inn, og gir en luftig og god romfølelse. Hoveddelen har 3 koselige soverom og lyst bad med dusjkabinett. Hybel/utleiedel med kjøkken, stue, bad og 1 soverom.

Praktisk planløsning med alle oppholdsrom på en flate. Godt med bodplass/ oppbevaring i kjeller.

Romslig tomt på ca 2 mål. Tomten er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass. Stort uthus på eiendommen.



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Om eiendommen28
Tilstandsrapport46
Egenerklæring74
Energiattest79
Nabolagsprofil.....79
Forbrukerinformasjon90
Budskjema92



Koselig stue med utgang til terrasse.



Romslig stue som har godt med lysinnslipp.



Kjøkken med innredning i vinkel.
Godt med skap- og benkeplass.



Inneholder 3 soverom i hoveddel.





Bad med lys innredning og dusjkabinett.





Kjøkken 2 med lys innredning.
Stue i lyst fargevalg.



Bad 2 med opplegg for vaskemaskin.
Koselig soverom og praktisk kontor.





Velkommen inn!
Et godt inntrykk gir en god opplevelse.

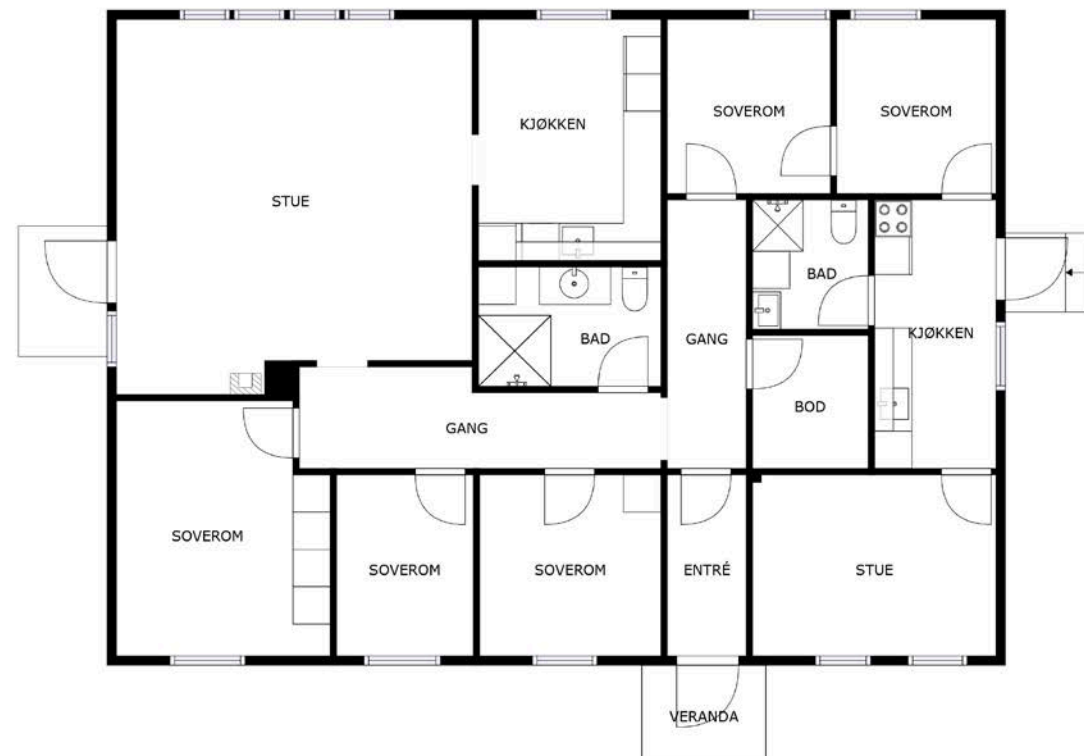




Tomt med plen og gruset gårdsplass.
Stort uthus på eiendommen.

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 245 m²
BRA totalt: 245 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 104 m²
oder/ uinnredet kjeller.

1. etasje
BRA-i: 141 m²
Kjøkken x 2, stue x 2, 5 soverom, bad x 2, gang, trapperom, entré og vindfang.

Ikke målbare arealer

TBA/åpent areal er ikke oppmålt på grunn av snø.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1993 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning ved huset.
Deler av tomten er tidligere brukt beiter for hest.
Gruset gårds plass og adkomstveg.

Tomtestørrelse på ca 2008,3 m2 er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart. Usikre grenser.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Det foreligger målebrev fra 1968 med et areal på 1993,68 m2. hvorav det er avsatt til felles avkjørsel 112,25 m2.

Eiendommen ble etablert 15.05.1968.
Bruksnavn: Egilstova.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende langs Vardalsvegen. Kort vei til skoler og barnehager samt Gjøvik bysentrum med de servicetilbud og fasiliteter som finnes der.

Til Gjøvik sentrum er det ca 5 km.
Gjøvik sentrum kan by på diverse butikker i gågate, kjøpesenteret CC med utallige tilbud, rolige kafèer og smakfulle restauranter, bank og postkontor. I tillegg finner man bakeri, vinmonopol, apotek, frisør og treningssenter.

Ønsker man en rolig kveld på byen kan Gjøvik by på en koselig film på kino eller en kveld på bowling. Den mer sosiale finner bra med uteliv og utesteder i helgene.

For den aktivitetslystne finnes mange friluftsmuligheter, her kan nevnes Fastland friluftsbad, Hovde ski og alpinanlegg med heis, tennisbane, Gjøvik klatrepark, Gjøvik stadion med

ballbaner, Fjellhallen og Røverdalen svømmeanlegg.

Fine friluftsmuligheter med inntilliggende skog og markaområder. Nærhet til gode turmuligheter og skiløype.
Kort veg til Eiktunet og Bergstoppen.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.
Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er spredt boligbebyggelse og landbruk i området rundt.

Bygningssakkyndig

Amund Blekastad Forset

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fra ca. 1968 og tilbygd/ombygd/modernisert i senere tid.
Normal standard og god planløsning.

Bygget er oppsatt med støpt grunnmur med kjeller. Tilbygg oppsatt på støpt vange. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Yttervegg i isolert bindingsverk var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjoner
Konstruksjonen er plassbygget.

Taket er tekket med papp/folie. Tekkingen er lagt ny, opplyst utført av firma.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Vindskier og toppbord i treverk.
Trevinduer med 2-lags energiglass.

Ytterdører med 2-lags energiglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.
Ytterdør i treverk i kjeller.

Veranda med utgang fra stue. Fundamentert med blokker direkte på grunn.
Konstruksjoner og overflater i treverk.
Tram ved inngangspartier, overbygde.

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.
Grunnmursplast som utvendig fuksikring, synlig enkelte steder.

Garasje/uthus fra ca. 1970 oppsatt på murt/støpt grunnmur. Støpt plate må mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med metallplater. Plassbygde dører og gangdør.
Bygningen er oppført med dels enkle konstruksjoner.
Ett isolert rom. Overbygget carport foran med gruset gulv.
Bygningen har vært brukt som stall og har noe vedlikeholdsbehov. Avløp fra bygget er ikke godkjent.
Bygningen har normal standard ut fra bruken.
Bygningen fremstår ikke vedlikeholdt, har noe noe skader og skjevheter.

2023: Modernisering: Bygget er rettet opp, skiftet

noe kledning og reparert møner.

Iht. tilstandsrapport datert 14.03.2024 av Amund Forset.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Påpekte punkter i selgers egenerklæring:
Punkt 4: Det er montert rensesystem for brønnvann i huset, dette ble gjort i september 2023.
Rensesystem fra Filtra AS. Utført av faglørt. Rørlegger`n K.
Pkt. 5: Ref. forrige takst i 12.10.22. ved Takstcon AS. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal.

Pkt. 7: Det var ikke peisovn i stue da jeg flyttet inn. Det er tettet igjen gammelt hull og reparert sprekker. Det er satt inn ny peisovn september 2023. Venter på godkjennelse av utbedring fra forrige takst.
Pkt. 9: Det har blitt tatt mus på loftet i jul 2023. Satt opp musefeller, ikke fanget flere mus etter dette.
Pkt. 11: Det er montert ekstra stikkontakter på kjøkken, soverom. Montert utestikkontakt vegg på platting/veranda. Utført av faglært. Raufoss elektro AS.

Pkt. 16: Det er reparert en vegg på stall/uthus. Det har blitt reparert parti av tak/møne. Utført av faglært. Land maskin og transport.
Pkt. 17: Utleiedel på 31 kvm er søkt bruksendret og godkjent den 14.08.23 av Gjøvik kommune. Utleiedel inneholder kjøkken, bad, soverom og stue.

Pkt. 17.1: Utleiedel på 31 kvm er søkt bruksendret og godkjent den 14.08.23 av Gjøvik kommune. Utleiedel inneholder kjøkken, bad, soverom og stue.
Pkt. 18: Utleiedel på 31 kvm er søkt bruksendret og godkjent den 14.08.23 av Gjøvik kommune. Utleiedel inneholder kjøkken, bad, soverom og stue.
Pkt. 18.1: Utleiedel på 31 kvm er søkt bruksendret og godkjent den 14.08.23 av Gjøvik kommune. Utleiedel inneholder kjøkken, bad, soverom og stue.
Pkt. 19: Avventer vedtak fra Gjøvik kommune vedrørende avløpsanlegg/septik. Nye jordprøver skal tas til våren/sommer før endelig vedtak. Saken ligger hos Gjøvik kommune.
Pkt. 20: Avventer vedtak fra Gjøvik kommune vedrørende avløpsanlegg/septik. Nye jordprøver skal tas til våren/sommer før endelig vedtak. Saken ligger hos Gjøvik kommune.

Tilleggskommentar fra selger:
2 x varmtvannsberedere på 200 liter. En til hoveddel og en til utleiedel. 2 x sikringsskap (automatsikringer). En til hoveddel og en til utleiedel. 2 x bad. Ett til hoveddel og ett til utleiedel. 4 x soverom i hoveddel. 1 x soverom i utleiedel. Ny varmepumpe i hoveddel 2023.

Innhold
VELKOMMEN TIL VARDALSVEGEN 190!
- en innholdsrik enebolig med alt på ett plan. Landlig beliggenhet og nærhet til gode turmuligheter.

Boligen inneholder:
1. etasje:
2 kjøkken, 2 stuer, 5 soverom, 2 bad, gang, trapperom, entré og vindfang.
Terrasse med utgang fra stue.
Overbygde inngangspartier.

Kjeller:
Boder/ uinnredet kjeller.

Uthus benyttet som stall, carport foran.

Standard
Denne sjarmerende eneboligen ligger idyllisk til langs Vardalsvegen, omkranset av ro og natur. Med umiddelbar nærhet til store markaområder, innbyr den til hyggelige skiturer og avslappende spaserturer.
Tur- og rekreasjonsmulighetene er utallige rett utenfor døren, perfekt for de som søker et aktivt friluftsliv.

Innen en kort kjøretur på ca. 5 km når man Gjøvik sentrum, hvor alle byens fasiliteter og bekvemmeligheter venter.

Inne i boligen møtes man av et moderne og velutstyrt kjøkken med rikelig med skap- og benkeplass, perfekt for matlaging og sosiale sammenkomster. Stuen er innbydende med store vindusflater som slipper inn mengder av naturlig lys, og en stemningsfull peisovn skaper varme og god atmosfære på kjølige kvelder. Herfra leder en utgang til en solrik terrasseplatting, ideell for avslapning og sosiale samvær.

I hoveddelen av boligen finner man tre koselige soverom og et lyst bad med dusjkabinett. Den praktiske planløsningen gir en behagelig flyt mellom rommene.

Boligen har også en egen "praktikantdel", som gir fleksibilitet og ekstra plass til gjester eller andre formål.
Her er det eget kjøkken, stue, bad og to soverom.

I kjelleren er det godt med bodplass, perfekt for oppbevaring av diverse eiendeler.

Ute på den romslige tomten på ca. 2 mål, er det en hage med gressplen og en gruset gårdsplass. Et stort uthus fungerer fint som stall, perfekt for de som ønsker å holde dyr eller ha ekstra lagringsplass. Med sin landlige beliggenhet og gode fasiliteter, representerer denne eneboligen det beste av både natur og komfortabelt boende.

KJØKKEN:
Hovedkjøkken:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Glassplater og belysning i over benkeplate. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Plass til frittstående fryseskap og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Bi-kjøkken:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

BAD/ VASKEROM:
Bad 1:
Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.
Himling: Panel

Bad 2:
Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speilskap over med tilhørende belysning.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Opplegg/plass til vaskemaskin.
Det er panelovn på vegg, mekanisk avtrekk i himling og tilluft i dør.

Gulv: Belegg.
Vegg: Malt strie og våtromstapet.
Himling: Himlingsplater.

INNSENDIGE OVERFLATER:
Innwendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegg: Panel, malte plater og malt strie.
Himling: Formpresset panel og panel.

Innwendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innwendige dører utført i malt treverk.

DIVERSE UTSTYR:
Ventilasjonen består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i kjellernedgang og på soverom.
Varmepumpe luft/luft er montert i stue.
Trykktank er plassert i kjeller.
Vannpumpe er plassert i brønn.
2 x varmtvannsberedere på ca. 200 liter.
Beredere er plassert i kjeller.

Renseanlegg for vann er plassert i kjeller.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger salget:
Kjøkken 1:
- Dobbelt kjøleskap
- Integrert komfyr + platetopp
- Integrert oppvaskmaskin
- Varmepumpe

Kjøkken 2:
- Kombiskap
- Ubrukt komfyr ny 2023, kan medfølge for 2500 kr.

- Skap hovedsoverom
- Huskestativ og sandkasse i hagen

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

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

Tilbygg / modernisering:
2013: Modernisering: Boligen er betydelig oppgradert og modernisert i regi tidligere eier. Nye overflater innvendig og utvendig. Nye overbygde inngangspartier. Oppgradert elektrisk anlegg. Nytt bad. Oppgradert VVS opplegg med ny varmtvannsbereder. Utført av tidligere eier.
2015: Modernisering: Nytt kjøkken, noen nye overflater i tilleggsdel. Boret nytt borehull. Fornyet taktekking. Utført i regi av tidligere eier.
2021: Modernisering: Montert ny vannpumpe i borehull. Utført i regi av tidligere eier.
2023: Modernisering: Nytt renseanlegg for vann i kjeller. Montert ny vedovn i stue Oppgradert felles adkomstveg.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.
For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de

forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport
Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.
Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:
Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Generell:
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre våtrom. Oppgraderinger/rehabilitering bør vurderes. Bruk av tett dusjkabinett kan være en sikkerhet for rommets bruk da det i stor grad hindrer vann/sprut direkte på gulv/vegg. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Dører:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
Kjellerdør er vanskelig å lukke.
Dører forøvrig - ingen avvik registrert.

Konsekvens/tiltak:
• Dører må justeres.
Justeringer må påregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Veranda/treverk ute har som følge av vær og klimatiske påkjenninger økt vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Innvendig > Rom Under Terreng:
Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/ isolering av grunnmur.

Innvendig > Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Fukt i tiliggende konstruksjoner:
Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak:
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær

oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Gjelder ikke nye opplegg med rør i rør.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Kondensvann fra varmepumpe er ikke ledet vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:
Kondensvann fra varmepumpe bør ledes vekk fra grunnmur

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Bereder anbefales tilkoblet direkte på det elektriske nettet uten bruk av støpsel.

Tomteforhold > Drenering:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast.

Konsekvens/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.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Septiktank:

Vurdering av avvik:
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse. Det er dialog med kommunen angående anlegget.

Konsekvens/tiltak:
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Utvendig > Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ingen behov for utbedringstiltak, men det bør påregnes ekstra vedlikehold på kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida, ising på taket er registrert. Isolasjon dekker helt/delvis lufting mot raft. Det er synlige kondensskader i tak over bi-inngang.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Bedre lufting og bedre isolering av loft vil kunne ha ha positiv effekt på konstruksjonen, noen tiltak er gjort. Anbefales ytterligere undersøkt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er oppsatt støtter i kjeller og det er synlig tegn til fuktighet/forhøyde verdier for fukt i kjeller. Grenseverdier for skadelig fuktighet er målt i konstruksjoner.

Konsekvens/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.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning. Det er ut fra dagens bruk, ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men pga. elde kan det ikke utelukkes avvik. Bedre lufting av kjeller vil kunne ha positiv effekt.

Innvendig > Radon:
Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres. Det er ikke opplyst om eller synlige tegn til svekkelser/avvik, men dette kan ikke utelukkes da pipe ikke er kontrollert innvendig. Kostnader til utbedringer/oppgraderinger kan ikke utelukkes.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær

oppmerksom på at denne type fundamentering er en risikokonstruksjon. Del av fundamentering er risikokonstruksjon og anbefales ytterligere undersøkt.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Utvendig > Taktekking:
Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Byggegrunn:
Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Parkering
Carport i uthus.
Eller på gruset gårds plass.

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
29980030

Radonmåling
Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig.
Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/

radon.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi
Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Murt pipe, antatt teglstein.
Ildsteder er montert i kjeller og stue.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Piper og ildsteder:
Siste dato for tilsyn: 30.09.2022. Utført.
Siste dato for feiing: 05.09.2023. Ikke utført.

Avvik/ anmerkninger:
Beskrivelse: Takstige monteres føre feiing kan utføres.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstur er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Info strømforbruk
Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.
Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.
Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 750 000

Kommunale avgifter
Kr 15 000

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker renovasjon, feiegebyr, slamtømming og eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023:
Renovasjon 5174,-
Feiegebyr 520,-
Slamtømming 3390,-
Eiendomsskatt 5128,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 128

Eiendomsskatt år
2023

Info eiendomsskatt
Eiendomsskattetakst 1282200,-

Formuesverdi primær
Kr 622 295

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 2 364 722

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter
Faste løpende kostnader:
- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring

- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 75, bruksnummer 13 i Gjøvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3407/75/13:
15.05.1968 - Dokumentnr: 2746 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:75 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1267965 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:75 Bnr:13

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse til megler. Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Ferdigattest/brukstillatelse
Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:
- Bygningsnr. 155657367 - Enebolig - 1 boenhet
- Bygningsnr. 155657375 - Garasjeuthus anneks til bolig

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på hele eneboligen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Det et foreligger:
* 75/3 - Vardalsvegen 190, Gjøvik - Vedtak om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 24.08.2023.
* 75/3 - Vardalsvegen 190, Gjøvik - Vedtak om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 14.08.2023.
* 75/13 - Vardalsvegen 190, Gjøvik - Behov for ytterligere dokumentasjon i byggesak, datert 01.08.2023.
* Vedtak vedr anmeldelse av enebolig fra 1968.
* Vedtak vedr uthus på Egilstova fra 1971.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks-

eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Det er mottatt oppdaterte byggetegninger fra kommunen vedr eneboligen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.
Tilbygg/ fasadeendring på uthus er ikke søkt om, dette vil evt. bli kjøpers ansvar.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat veg, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg.

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsnett:
- Privat vann fra felles brønn. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.
- 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. Pågående dialog med kommunen om anlegget må fornyes. Septiktank av ukjent type.

Kommentar fra kommunen:
Det er registrert et infiltrasjonsanlegg med slamavskiller for denne eiendommen i kommunens arkiver. Det antas at anlegget er fra ca 1980. Avløpsanlegget ble ved kartlegging utført i 2010 klassifisert som et klasse 4 anlegg (1 er best og 4 er dårligst).
Det betyr at avløpsanlegget har en lavere rensegrad enn dagens rensekrav på nye anlegg.
Dette er noe man kan forvente ut i fra anleggets alder.

Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

I forbindelse med kommunens vedtatte Hovedplaner for avløp og vannmiljø, vil alle eiendommer med eldre private avløpsanlegg (eldre enn 30 år) få pålegg om å utbedre anlegget til å tilfredsstillende dagens rensekrav eller tilknytte seg kommunalt v/a-nett hvis dette er etablert/blir etablert i nærområdet.
Det er sendt ut eget informasjonsbrev og forhåndsvarsel om pålegg til denne eiendommen. Det er opplyst til Gjøvik kommune at det er engasjert et eget prosjekterende foretak som skal følge opp dette.
Kostnader til utbedring/ oppgradering av anlegg vil være kjøpers ansvar.

Anlegget tømmes på rodekjøring en gang pr år, sist gang den 23.10.2023.

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

Regulerings og arealplaner
Gjeldende arealplan med bestemmelser:
Kommuneplanens arealdel (KP) 3407 KP2020- 2032 - Kommuneplanens arealdel 2020- 2032 med vedtaksdato 29.10.2020. Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:
Bebyggelse og anlegg, Nåværende boligbebyggelse

Støysone: gul sone iht T-1442
Hensynsone: Bevaring av kulturmiljø

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper må undertegne på egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er på over to mål.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel

kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
68 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 750

000,00))

87 890,- (Omkostninger totalt)

2 837 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 87 890

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte

utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, kommunal info, elektronisk signering, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Kenneth Stensrud
Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
kenneth.stensrud@aktiv.no
Tlf: 902 28 070

Ansvarlig megler
Kenneth Stensrud
Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
kenneth.stensrud@aktiv.no
Tlf: 902 28 070

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato
10.04.2024



Tilstandsrapport

Vardalsvegen 190, 2825 GJØVIK
GJØVIK kommune
gnr. 75, bnr. 13

Areal (BRA): Enebolig 245 m², Garasje 97 m²



Befaringsdato: 11.03.2024 Rapportdato: 14.03.2024 Oppdragsnr.: 19185-1257 Referansenummer: FW3655

Autorisert foretak: Factum Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Amund Forset



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Factum Takst AS

Factum Takst AS v/ Takstingeniør Amund Forset har over 10 år og 4 000 oppdrag som takstmann bak seg og har opparbeidet seg en unik lokalkunnskap og kompetanse i faget. Dette sammen med bred erfaring fra bygg- og anleggs bransjen samt utvikling av eiendom gjør at du er i trygge hender når du velger å samarbeide med oss. Vi takserer alle typer eiendommer, og er en av få aktører i landet som innehar REV sertifisering på næringseiendom. Vi er ofte foretrukket av myndighetene innen taksering av landbruk, enten det er skader, erstatninger eller kjøp/salg. Vi har landbruksfaglig kompetanse og erfaring fra både drift/produksjon og kjøp/salg. Vi påtar oss alle typer takserings- og konsulent oppdrag relatert til bygg, eiendom og landbruk.

Vi er godkjent som energirådgiver hos ENOVA og kan bistå med å prosjektere energisparende tiltak.



Rapportansvarlig

Amund Forset

Amund Forset
Uavhengig Takstingeniør
amund@factum.as
901 10 938



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELEN:

Bolig med primærareal på 137 m² over 1 etasje og kjeller.
Terrasse med utgang fra stue. Overbygde inngangspartier.
Uthus benyttet som stall, carport foran.

STANDARD:

Boligen er fra 1968 og tilbygd/ombygd/modernisert i senere tid.

Normal standard og god planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning ved huset. Deler av tomten er tidligere brukt beiter for hest. Gruset gårds plass og adkomstveg.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppsatt med støpt grunnmur med kjeller. Tilbygg oppsatt på støpt vange. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Yttervegg i isolert bindingsverk var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjoner
Konstruksjonen er plassbygget.
Taket er tekket med papp/folie. Tekkingen er lagt ny, opplyst utført av firma. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Trevinduer med 2-lags energiglass.
Ytterdører med 2-lags energiglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.
Ytterdør i treverk i kjeller.

Veranda med utgang fra stue. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.
Tram ved inngangspartier, overbygde.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegg: Panel, malte plater og malt strie.
Himling: Formpresset panel og panel.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører utført i malt treverk

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedbad:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

Bad 2

Gulv: Belegg

Vegg: Malt strie og våtromstapet.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speilskap over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er panelovn på vegg, mekanisk avtrekk i himling og tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedkjøkken:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Glassplater og belysning i over benkeplate. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Plass til frittstående fryseskap og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Bi-kjøkken:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kopper/metall.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av naturlig og mekanisk ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut med bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmepumpe luft/luft er montert i stue.

Trykktank er plassert i kjeller. Vannpumpe er plassert i brønn.

2 x varmtvannsberedere på ca. 200 liter. Beredere er plassert i kjeller.

Renseanlegg for vann er plassert i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjellernedgang og på soverom.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

Murt pipe, antatt teglstein. Ildsteder er montert i kjeller og stue.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Flat/skrånende tomt.

Septiktank av ukjent type.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	141	0	0	141
Kjeller	104	0	0	104
Sum	245	0	0	
Sum BRA	245			

Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	97	0	97
Sum	0	97	0	
Sum BRA	97			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

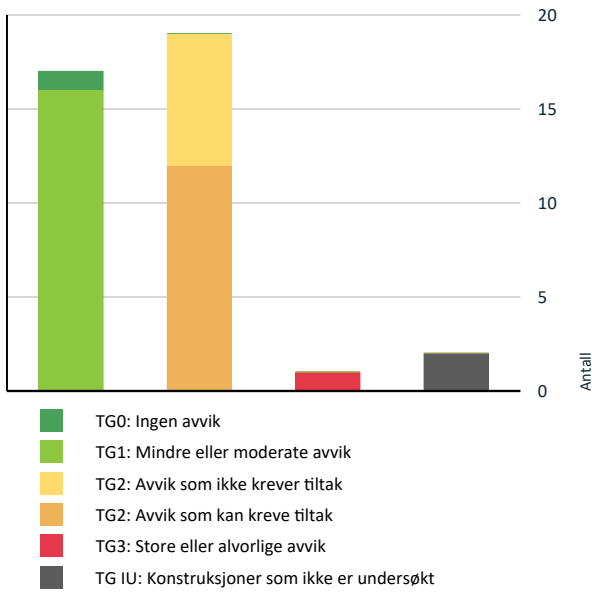
Hybelleilighet er opplyst godkjent hos bygningsmyndighetene.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

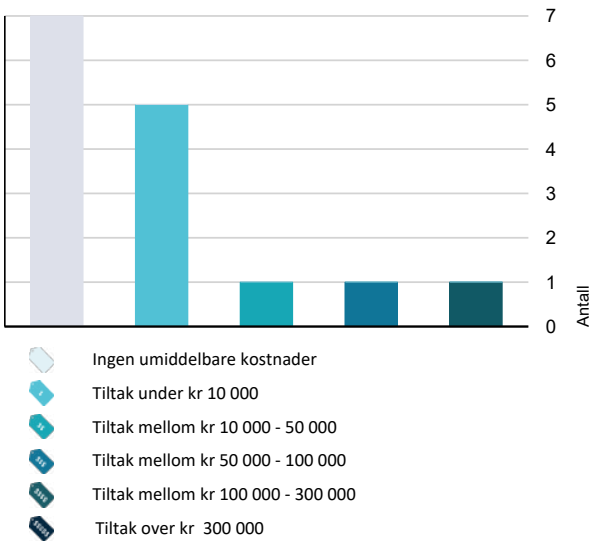
Sammendrag av boligens tilstand

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. Takstmann 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 fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

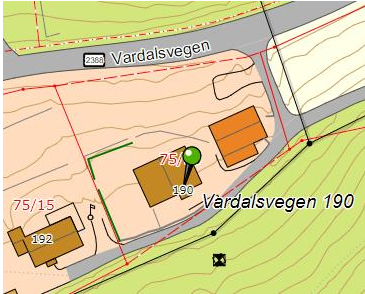
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard
Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstill de fleste hva gjelder krav til bostandard.

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

Tilbygg / modernisering		
2013	Modernisering	Boligen er betydelig oppgradert og modernisert i regi tidligere eier. Nye overflater innvendig og utvendig. Nye overbygde inngangspartier. Oppgradert elektrisk anlegg. Nytt bad. Oppgradert VVS opplegg med ny varmtvannsbereder. Utført av tidligere eier.
2015	Modernisering	Nytt kjøkken, noen nye overflater i tilleggsdel. Boret nytt borehull. Fornyet taktekking. Utført i regi av tidligere eier.
2021	Modernisering	Montert ny vannpumpe i borehull. Utført i regi av tidligere eier.
2023	Modernisering	Nytt renseanlegg for vann i kjeller. Montert ny vedovn i stue. Oppgradert felles adkomstveg.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med papp/folie. 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. Tekkingen er lagt ny, opplyst av familiemedlem av tidligere eier.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk. Begrenset inspisert som følge av snø

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen behov for utbedringstiltak, men det bør påregnes ekstra vedlikehold på kledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takkonstruksjon/Loft

Mønet skråtak i trekonstruksjoner Konstruksjonen er plassbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida, ising på taket er registrert. Isolasjon dekker helt/delvis lufting mot raft. Det er synlige kondensskader i tak over bi-inngang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bedre lufting og bedre isolering av loft vil kunne ha ha positiv effekt på konstruksjonen, noen tiltak er gjort. Anbefales ytterligere undersøkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TO 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass.

TO 2 Dører

Ytterdører med 2-lags energiglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.
Ytterdør i treverk i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Kjellerdør er vanskelig å lukke.
Dører forøvrig - ingen avvik registrert.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Justeringer må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Trammer ved innganger, begge er overbygde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Veranda/treverk ute har som følge av vær og klimatiske påkjenninger økt vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegg: Panel, malte plater og malt strie.
Himling: Formpresset panel og panel.

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er oppsatt støtter i kjeller og det er synlig tegn til fuktighet/forhøyde verdier for fukt i kjeller. Grenseverdier for skadelig fuktighet er målt i konstruksjoner.

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

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning. Det er ut fra dagens bruk, ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men pga. elde kan det ikke utelukkes avvik. Bedre lufting av kjeller vil kunne ha positiv effekt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Radon

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.
Ved utleie er det krav om radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TO 2 Pipe og ildsted

Murt pipe, antatt teglstein. Ildsted er montert i kjeller. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres. Det er ikke opplyst om eller synlige tegn til svekkelser/avvik, men dette kan ikke utelukkes da pipe ikke er kontrollert innvendig. Kostnader til utbedringer/oppgraderinger kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Rom Under Terreng

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmuren er synlig. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 1 Innvendige dører

Innvendige dører utført i malt treverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.

Panel på i himling.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier. Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt da det dusjes i tett kabinett. Dusjing direkte på konsrtruksjoner frarådes.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Begrenset inspisert som følge av dusjkabinett. Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett med direkte avløp til sluk. Dusjing direkte på konsrtruksjoner frarådes.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TO 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD 2

1 TO 3 Generell

Gulv: Belegg
Vegg: Malt strie og våtromstapet.
Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speilskap over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er panelovn på vegg, mekanisk avtrekk i himling og tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre våtrom. Oppgraderinger/rehabilitering bør vurderes. Bruk av tett dusjkabinett kan være en sikkerhet for rommets bruk da det i stor grad hindrer vann/sprut direkte på gulv/vegg. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD 2

1 TO 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist andre avvik som tilsier at rommet står foran en total rehabilitering.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Glassplater og belysning over benkeplate. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Plass til frittstående fryseskap og kjøleskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

1 TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder ikke nye opplegg med rør i rør.

Konsekvens/tiltak

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

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



1 TO 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TO 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig og mekanisk ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut med bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Trykktank er plassert i kjeller. Vannpumpe er plassert i brønn. Renseanlegg i kjeller.



TO 2 Varmesentral

Varmepumpe luft/luft er montert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kondensvann fra varmpumpe er ikke ledet vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kondensvann fra varmpumpe bør ledes vekk fra grunnmur.

TO 2 Varmtvannstank

2 x varmtvannsberedere på ca. 200 liter. Beredere er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereder anbefales tilkoblet direkte på det elektriske nettet uten bruk av støpsel.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjellernedgang og på soverom. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

- 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

Spørsmål til eier

- 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?
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 ofte 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

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG II Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Grunnmursplast som utvendig fuksikring, synlig enkelte steder.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast.

Konsekvens/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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilbygg oppsatt på støpt vange. Åpent under, ikke inspisert da rommet er avstengt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at denne type fundamentering er en risikokonstruksjon. Del av fundamentering er risikokonstruksjon og anbefales ytterligere undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Terrengforhold

Flat/skrånende tomt.

TG 2 Septiktank

Septiktank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det er dialog med kommunen angående anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen.

Standard

Bygningen har normal standard ut fra bruken.

Vedlikehold

Bygningen fremstår ikke vedlikeholdt, har noe noe skader og skjevheter.

Beskrivelse

Garasje/uthus oppsatt på murt/støpt grunnmur. Støpt plate må mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med metallplater. Plassbygde dører og gangdør. Bygningen er oppført med dels enkle konstruksjoner.

Ett isolert rom. Overbygget carport foran med gruset gulv. Bygningen har vært brukt som stall og har noe vedlikeholdsbehov. Avløp fra bygget er ikke godkjent.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Bygget er rettet opp, skiftet noe kledning og reparert møner.
------	---------------	---

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i bygteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)			
1. etasje	141			141		
Kjeller	104			104		
SUM	245					
SUM BRA	245					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Kjøkken , Trapperom , Bad , Kjøkken 2, Bad 2, Entré , Soverom 4, Soverom 5		
Kjeller	Boder/uinnredet kjeller		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,37 m.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,07 m.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.
TBA/åpent areal er ikke oppmålt på grunn av snø.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Hybelleilighet er opplyst godkjent hos bygningsmyndighetene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste over utbedringer/påkostninger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje



Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)			
Etasje		97		97	15	
SUM		97			15	
SUM BRA	97					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod , Stall		

Kommentar

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	137	108
Garasje	0	97

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2024	Amund Forset	Takstingeniør
	Gry	Eiers samboer
12.10.2022	Amund Forset	Takstmann
	Rita Marie Wisløff	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	75	13		0	2008.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Vardalsvegen 190							
Hjemmelshaver							
Thomas Fagerli Andersen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende langs Vardalsveien med tur- og friluftsmuligheter i umiddelbar nærhet. Kort vei til skoler og barnehager samt Gjøvik bysentrum med de servicetilbud og fasiliteter som finnes der.
Adkomstvei
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei via privat adkomst.
Tilknytning vann
Eiendommen har privat vann fra felles brønn. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.
Tilknytning avløp
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. Pågående dialog med kommunen om anlegget må fornyes.
Regulering
Kommuneplanens arealdel. Deler av eiendommen grenser inn under Øverbymarka bevaringsområde.
Om tomten
Flat og skrånet tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er gruset gårdsplass og adkomstveg. Deler av eiendommen er inngjerdet og brukt til hestehold.
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.
Revisjon
Rapporten er oppdatert ifbm. resalg. Det er gjort ny befaring og det er ikke avdekket avvik/endringer i negativ retning fra forrige befaring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.	Ikke vist	0	Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FW3655>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Gjøvik Land Toten

Oppdragsnr.

1209240014

Selger 1 navn

Thomas Andersen

Gateadresse

Vardalsvegen 190

Poststed

GJØVIK

Postnr

2825

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalenr.

29980030

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er montert rensesystem for brønnvann i huset, dette ble gjort i september 2023. Rensesystem fra Filtra AS

Arbeid utført av

Rørlegger`n K
- 5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ref.forrige takst i 12.10.22. ved Takstoon AS. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal.
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 7

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det var ikke peisovn i stue da jeg flyttet inn. Det er tettet igjen gammelt hull og reparert sprekker. Det er satt inn ny peisovn september 2023. Venter på godkjenning av utbedring fra forrige takst.
- 8

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

☒ Nei☐ Ja
- 9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det har blitt tatt mus på loftet i jul 2023. Satt opp musefeller, ikke fanget flere mus etter dette.
- 10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja
- 11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er montert ekstra stikkontakter på kjøkken, soverom. Montert utestikkontakt vegg på platting/veranda.

Arbeid utført av

Raufoss elektro AS
- 11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja
- 12

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

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 14

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

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er reparert en vegg på stall/uthus. Det har blitt reparert parti av tak/møne

Arbeid utført av

Land maskin og transport

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel på 31 kvm er søkt bruksendret og godkjent den 14.08.23 av Gjøvik kommune. Utleiedel inneholder kjøkken, bad, soverom og stue.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel på 31 kvm er søkt bruksendret og godkjent den 14.08.23 av Gjøvik kommune. Utleiedel inneholder kjøkken, bad, soverom og stue.

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel på 31 kvm er søkt bruksendret og godkjent den 14.08.23 av Gjøvik kommune. Utleiedel inneholder kjøkken, bad, soverom og stue.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel på 31 kvm er søkt bruksendret og godkjent den 14.08.23 av Gjøvik kommune. Utleiedel inneholder kjøkken, bad, soverom og stue.

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Avventer vedtak fra Gjøvik kommune vedrørende avløpsanlegg/septik. Nye jordprøver skal tas til våren/sommer før endelig vedtak. Saken ligger hos Gjøvik kommune.

20

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Avventer vedtak fra Gjøvik kommune vedrørende avløpsanlegg/septik. Nye jordprøver skal tas til våren/sommer før endelig vedtak. Saken ligger hos Gjøvik kommune.

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1209240014

Initialer selger: TA

3

76

Tilleggskommentar

2 x varmtvannsberedere på 200 liter. En til hoveddel og en til utleiedel. 2 x sikringsskap (automatsikringer). En til hoveddel og en til utleiedel. 2 x bad. Ett til hoveddel og ett til utleiedel. 4 x soverom i hoveddel. 1 x soverom i utleiedel. Ny varmepumpe i hoveddel 2023.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – 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 følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209240014

Initialer selger: TA

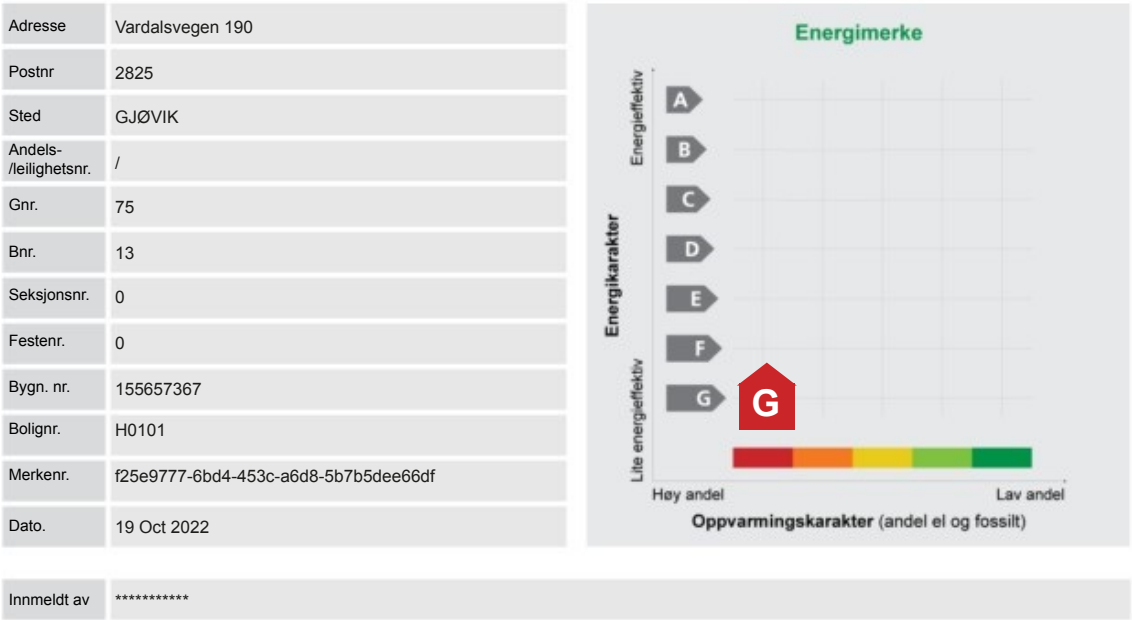
4

77

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Andersen	1344736983df362ba2e5518 f140bc4d1701ff34f	01.03.2024 21:09:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1209240014

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Vardalsvegen 190

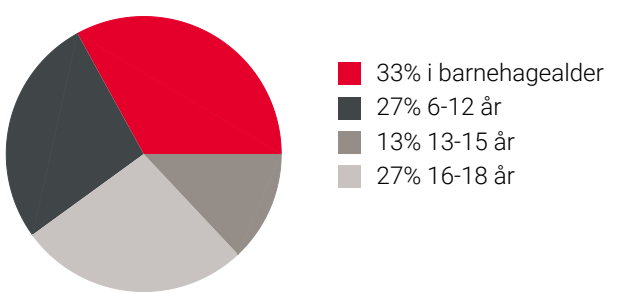
Offentlig transport

🚊 Pålstrup Linje 425, 426	0 min 🚶 0 km
🚊 Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	10 min 🚶 5.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 27 min 🚶

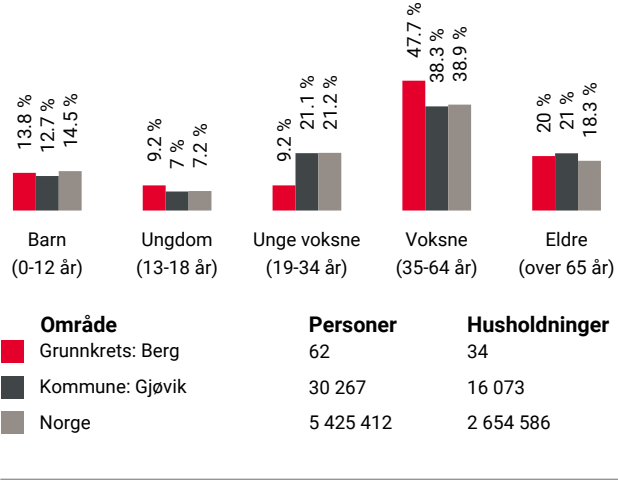
Skoler

Grande skole (1-7 kl.) 199 elever, 14 klasser	3 min 🚶 2.5 km
Blomhaug skole (1-7 kl.) 285 elever, 20 klasser	7 min 🚶 4.7 km
Fredheim skole (1-7 kl.) 313 elever, 20 klasser	9 min 🚶 4.7 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 355 elever, 24 klasser	6 min 🚶 4.4 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 284 elever, 24 klasser	10 min 🚶 5.9 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	8 min 🚶 4.9 km
Raufoss videregående skole 450 elever	19 min 🚶 13.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

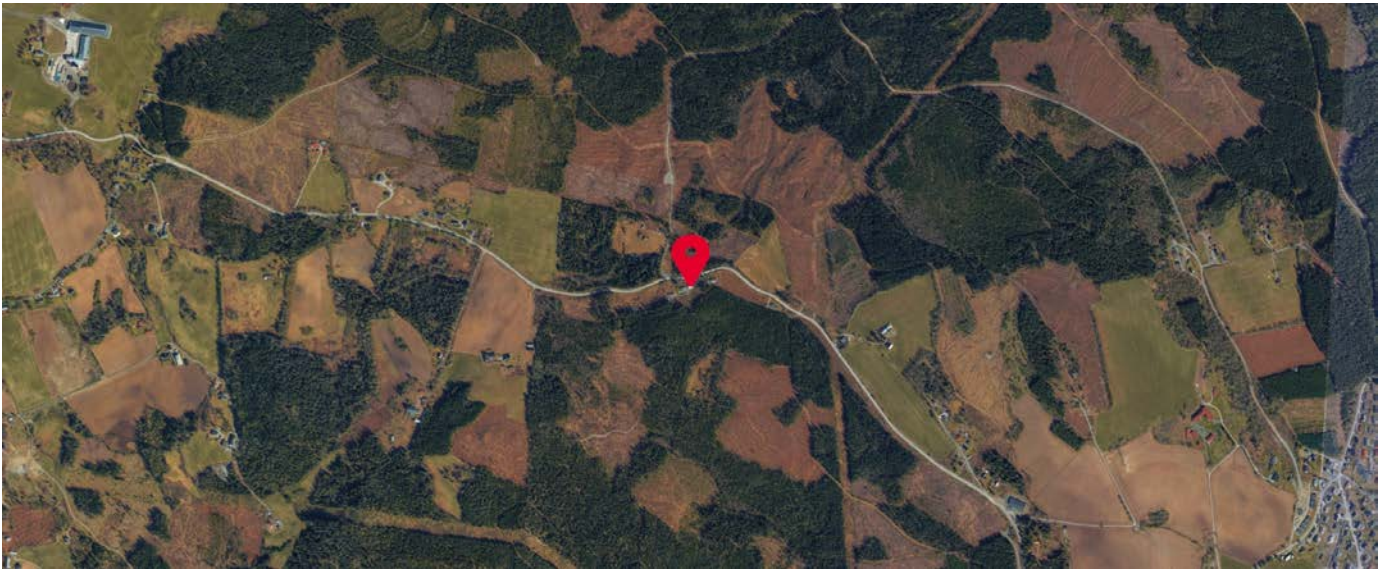
Bybrua Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min 🚶 4.5 km
Kråkjordet barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 🚶 4.6 km
Misjonshusets barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 🚶 4.9 km

Dagligvare

Coop Prix Tranberg PostNord	6 min 🚶 4.3 km
Kiwi Hunndalen	6 min 🚶

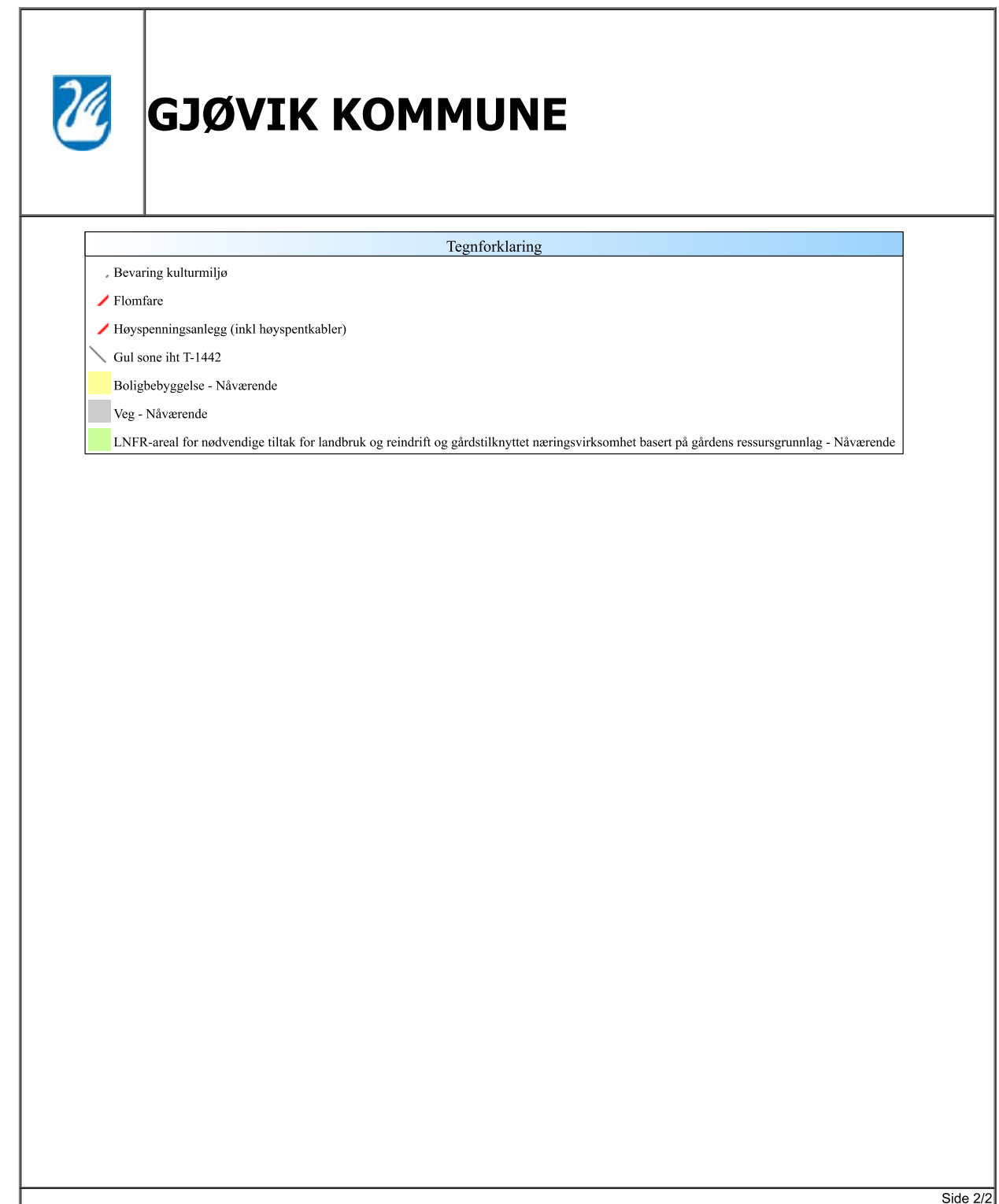
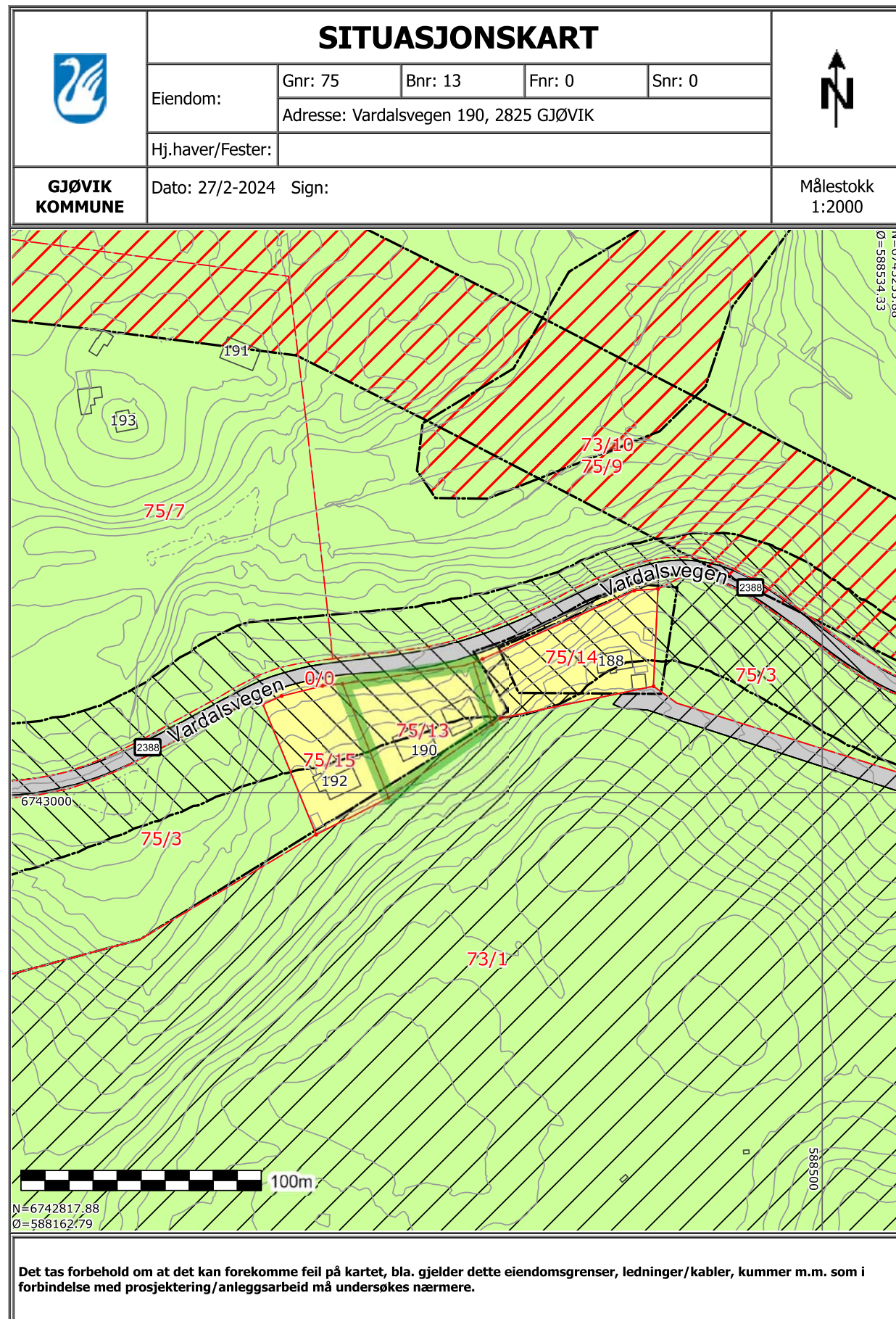
Sport

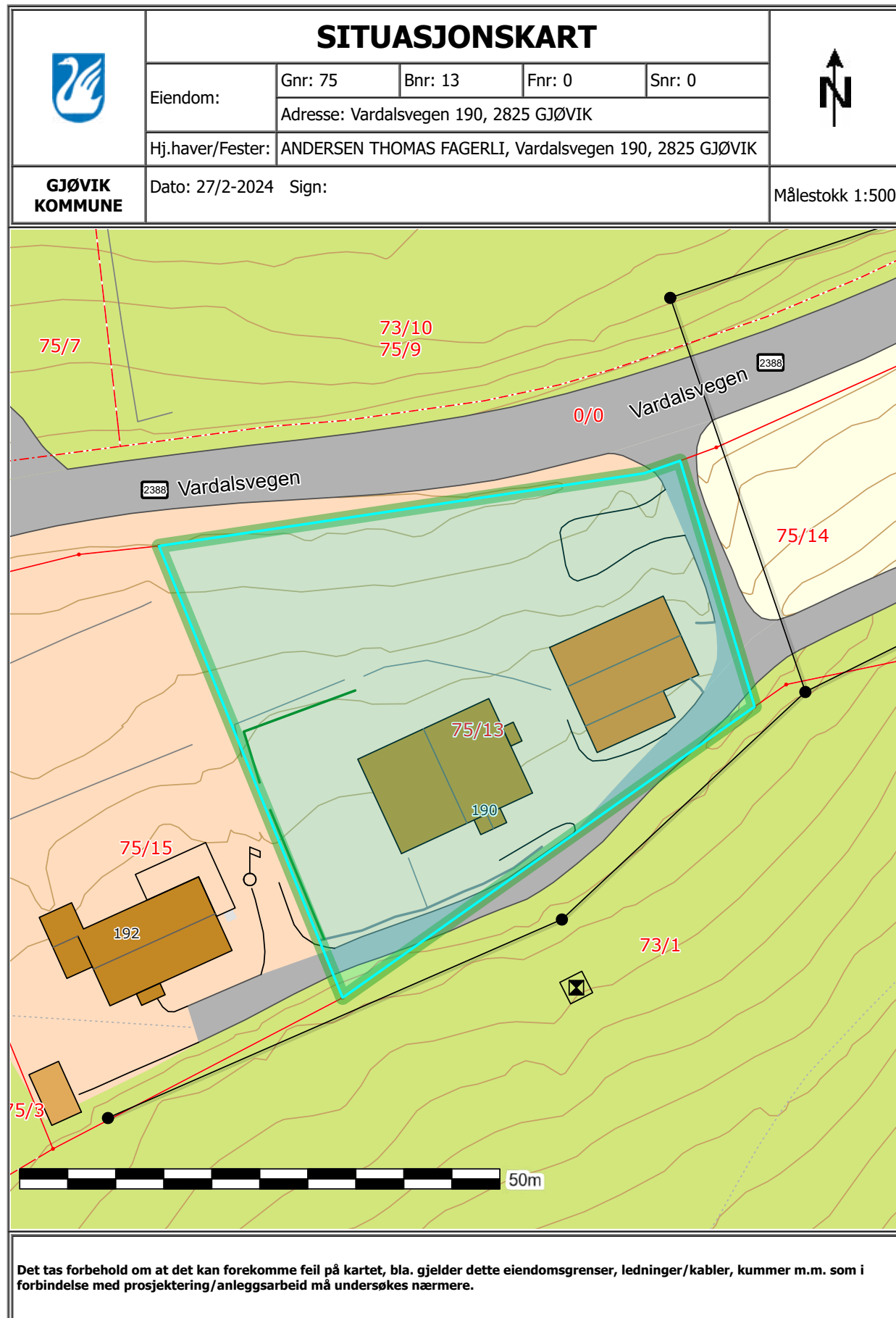
🏀 Øverby Ballspill	4 min 🚶 2.2 km
🏀 Grande skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 🚶 2.5 km
🚴 Basic Gym	9 min 🚶
🚴 EVO Gjøvik	9 min 🚶



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 Aktiv 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 Aktiv 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





HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat,
kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 eiendoms-
megling § 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 budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

Notater

For eiendommen:

Adresse: Vardalsvegen 190
2825 GJØVIK

Meglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten
Saksbehandler: Kenneth Stensrud

Oppdragsnummer: 1209240014

Telefon: 902 28 070
E-post: kenneth.stensrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 10.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon