

aktiv.



General Ruges veg 8, 2819 GJØVIK

**Innbydende og meget smakfull
enebolig med hyggelig Mjøsutsikt
- solrik tomt - garasje - hagestue -
sentral beliggenhet.**



Daglig Leder/ Partner/ Megler

Henriette Stray Fischer

Mobil 980 19 951

E-post henriette.fischer@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 000 000,-
Omkostn.: Kr 251 350,-
Total ink omk.: Kr 10 251 350,-
Selger: Lise Bratland Hansen
Odd Werner Hansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 196/258 kvm
Tomtstr.: 844 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 67, bnr. 1481
Oppdragsnr.: 1209250072

Ditt nye hjem?

Lekker og meget tiltalende enebolig med gode sol- og utsiktsforhold i Nordre bydel.
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og gir et godt inntrykk.

Smakfullt og moderne kjøkken med flott kjøkkenøy, som avgrenser fint mot stuen.
God plass for møblering av både spisebord og sofagruppe.
Store vindusflater gir godt med dagslys inn. Utgang til herlig balkong med Mjøsutsikt.
Nydelig gasspeis luner godt på kjølige kvelder og skaper en god atmosfære.

Boligen har 3 gode soverom, 2 innbydende bad og praktisk vaskerom.
Mange smarte løsninger. Store skyvedørgarderobes.
Treningsrom med infrarød badstue.

Godt med lagringsplass både utvendig og innvendig.

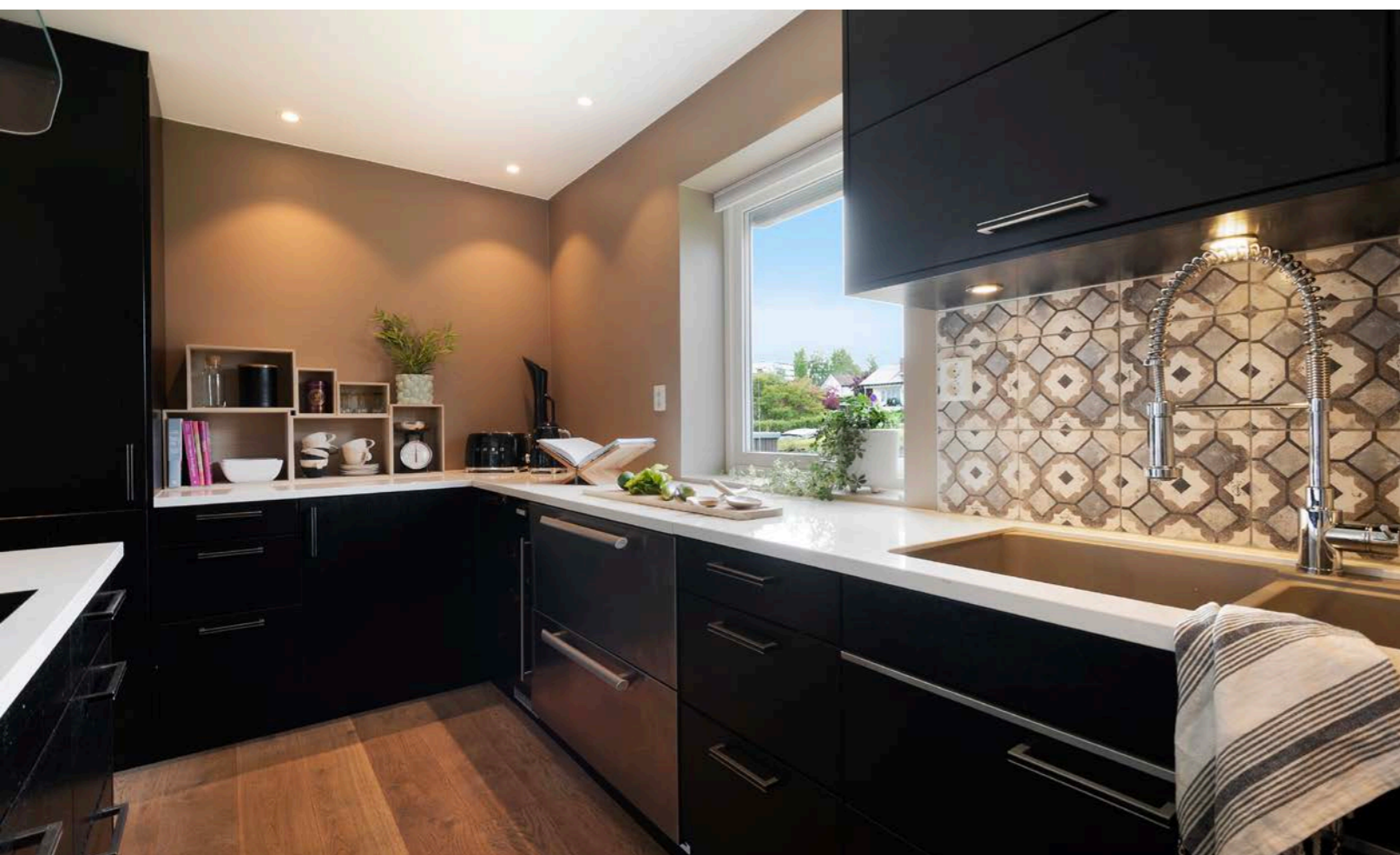
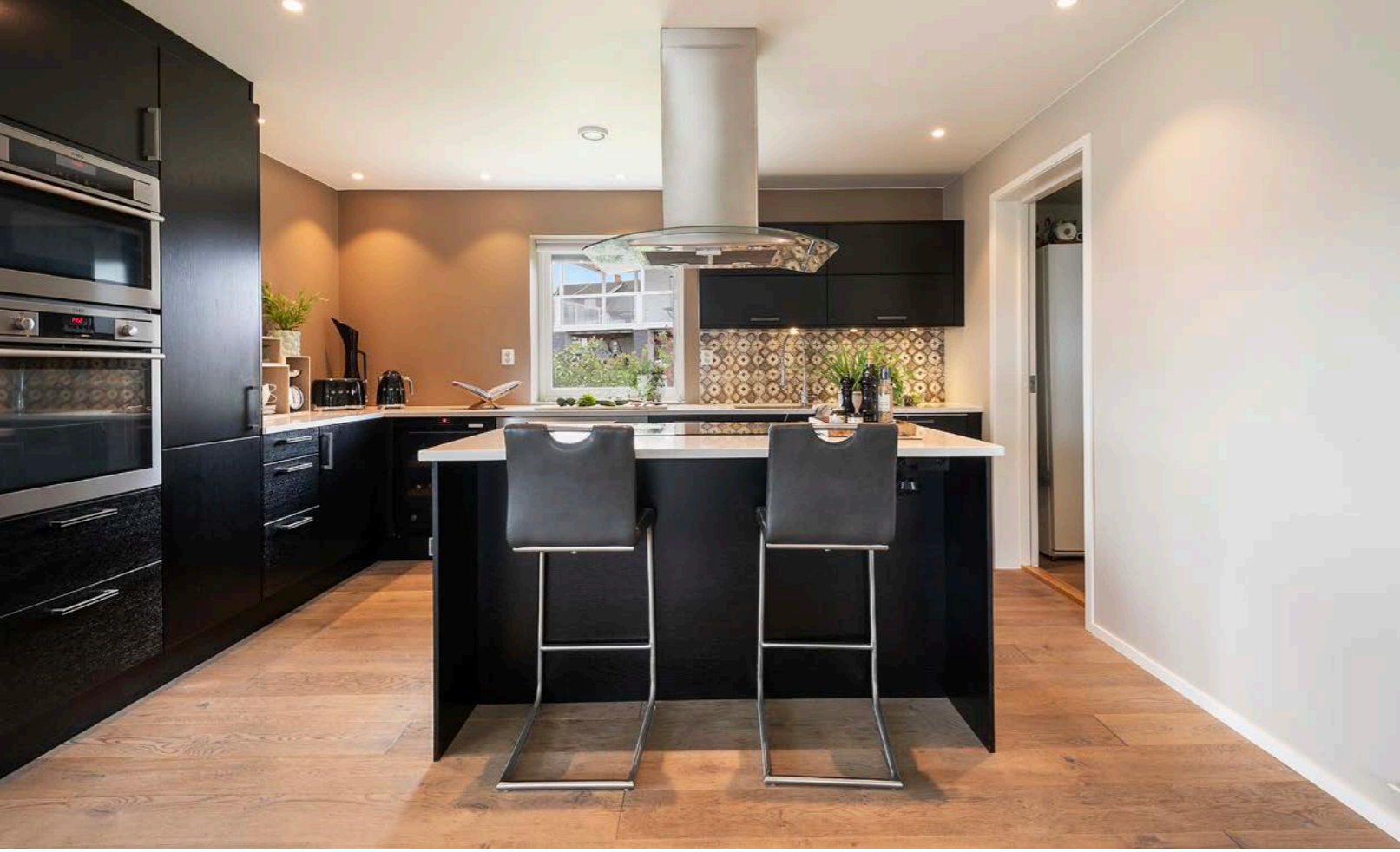
Nyere hagestue og mange flotte uteplasser hvor man kan nyte solrike dager.
Dobbelgarasje med 2 elbilladere.

Pent opparbeidet tomt med beplantning.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	40
Nabolagsprofil.....	111
Forbrukerinformasjon	115
Budskjema	118



Meget smakfullt kjøkken med stilig kjøkkenøy.
Godt med skap- og benkeplass.



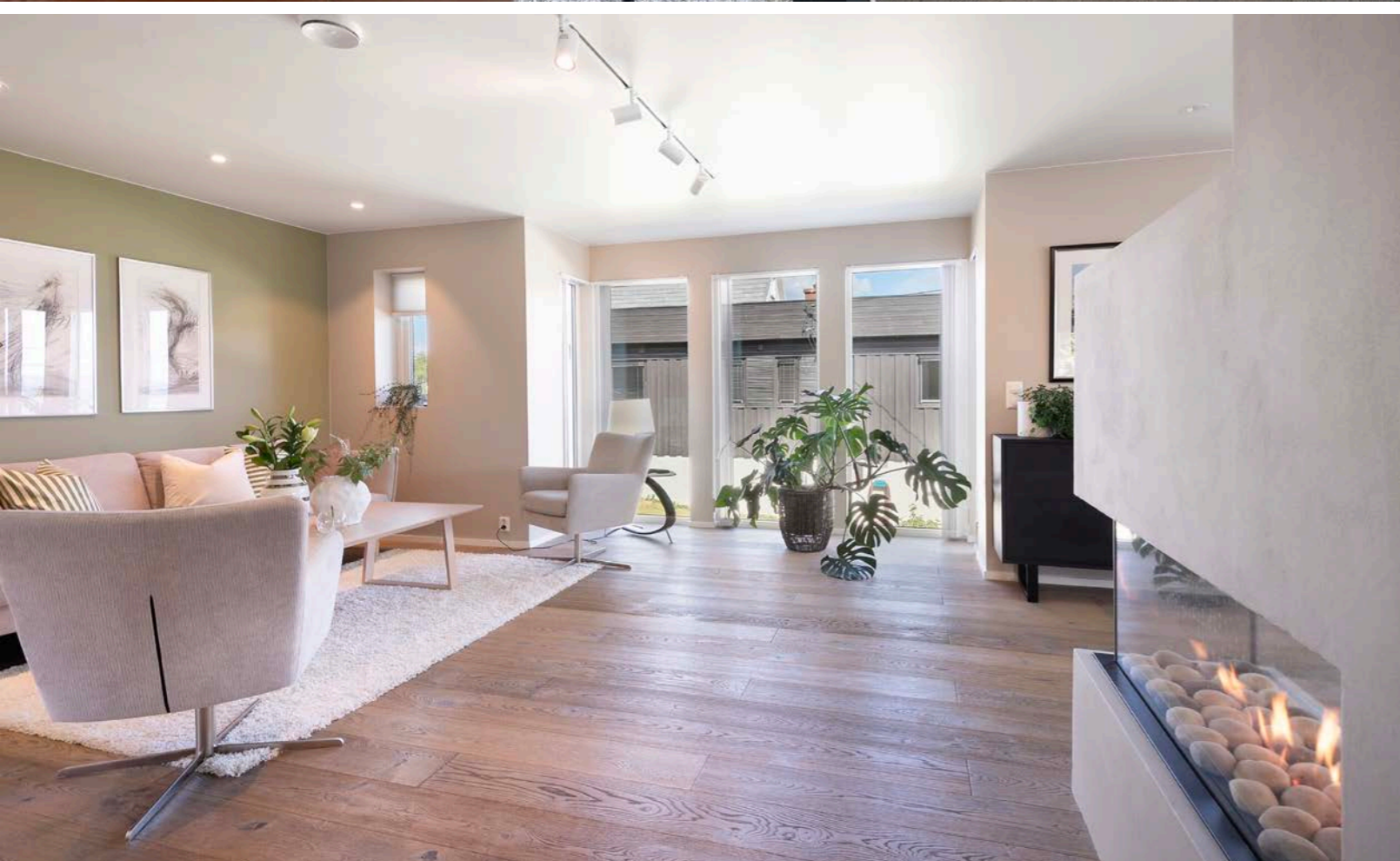
Lekker kjøkken i mørk utførelse.



Fin plass til spisestue i tilknytning til kjøkkenet.
Stemningsfull peis avgrenser fint mellom sonene.



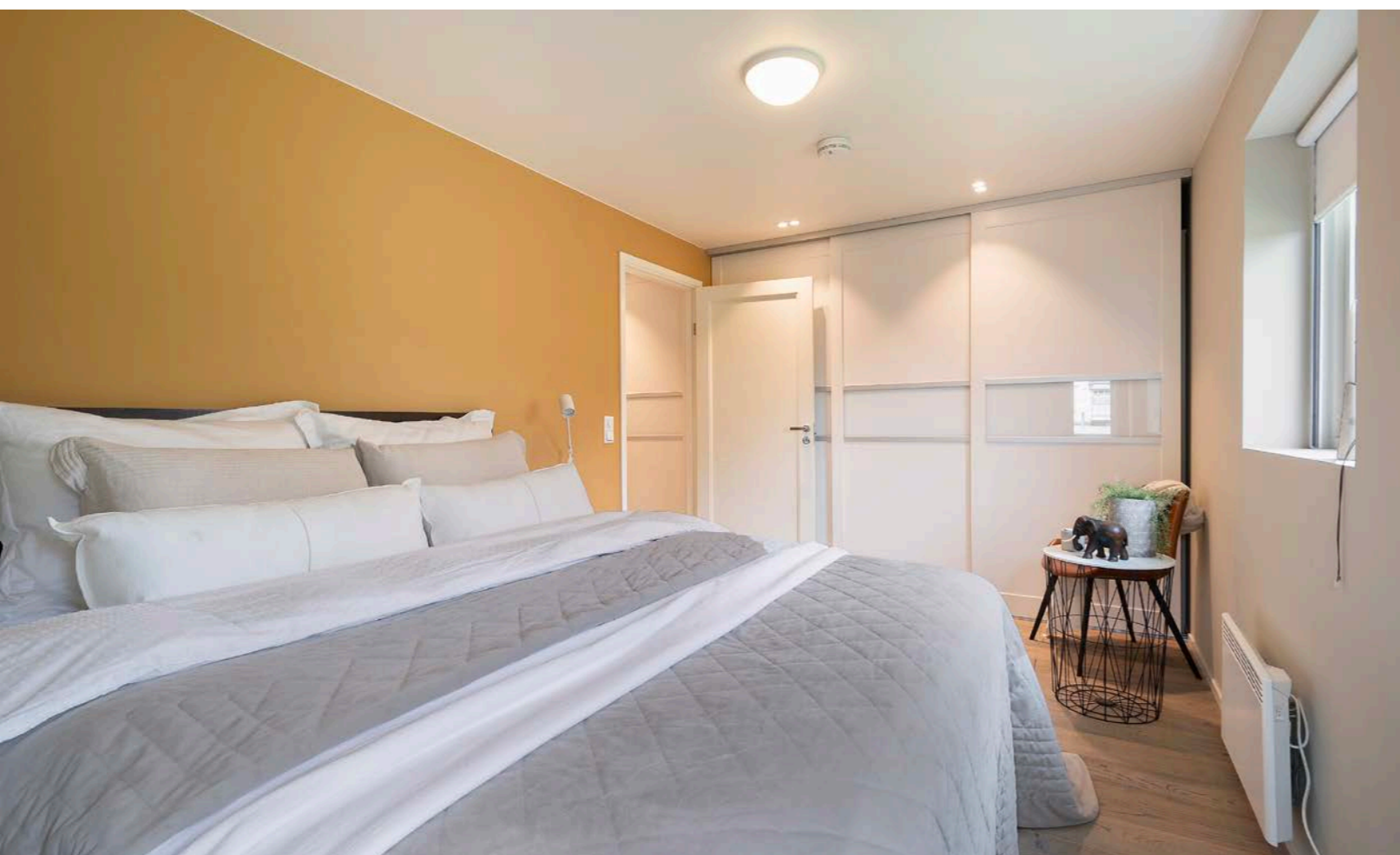
Lyst og nøytralt fargevalg.
God romfølelse.



Avslappende og koselig sofakrok.

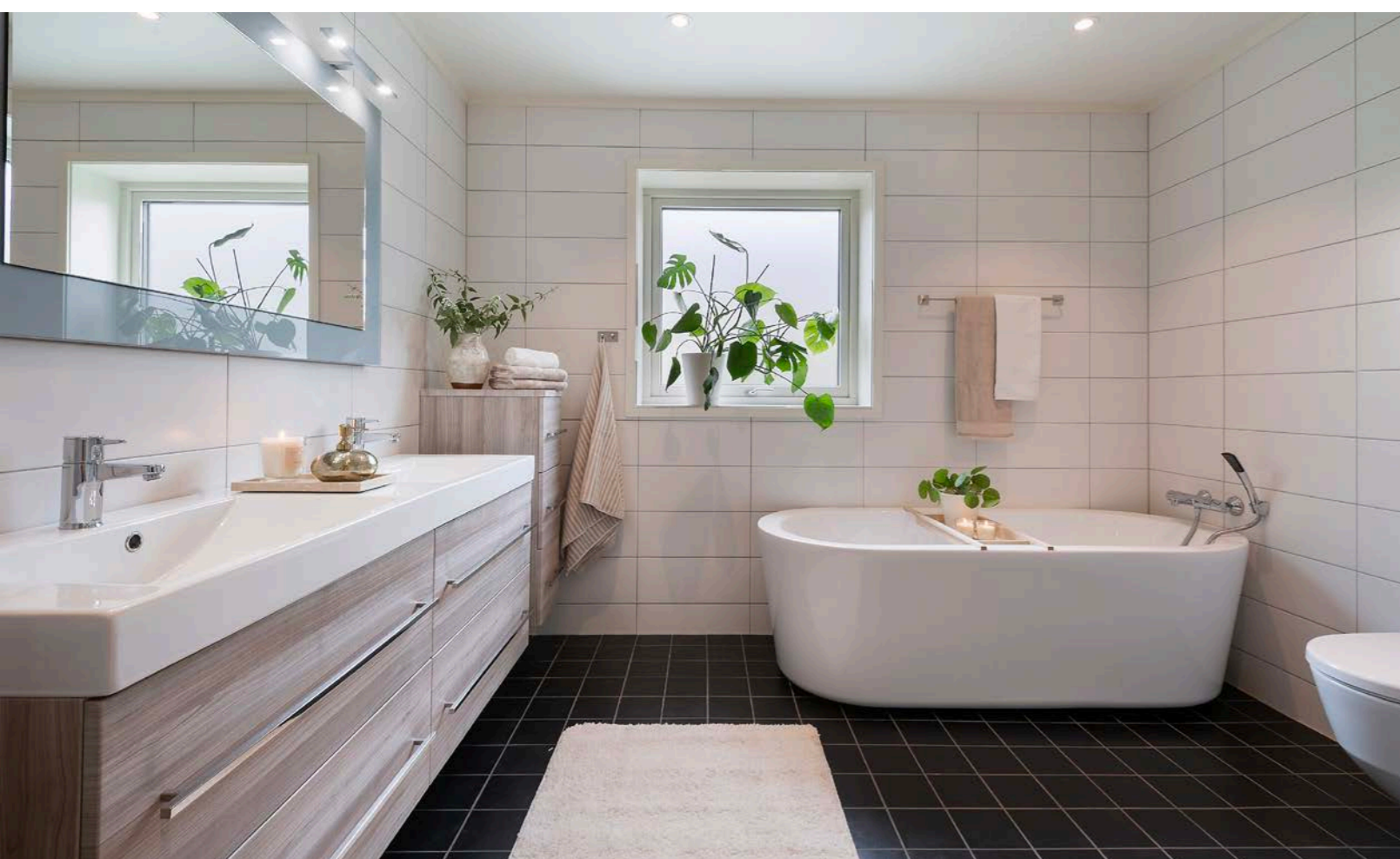


Soverom med skyvedørsgarderobe og innbydende bad på hovedplan.

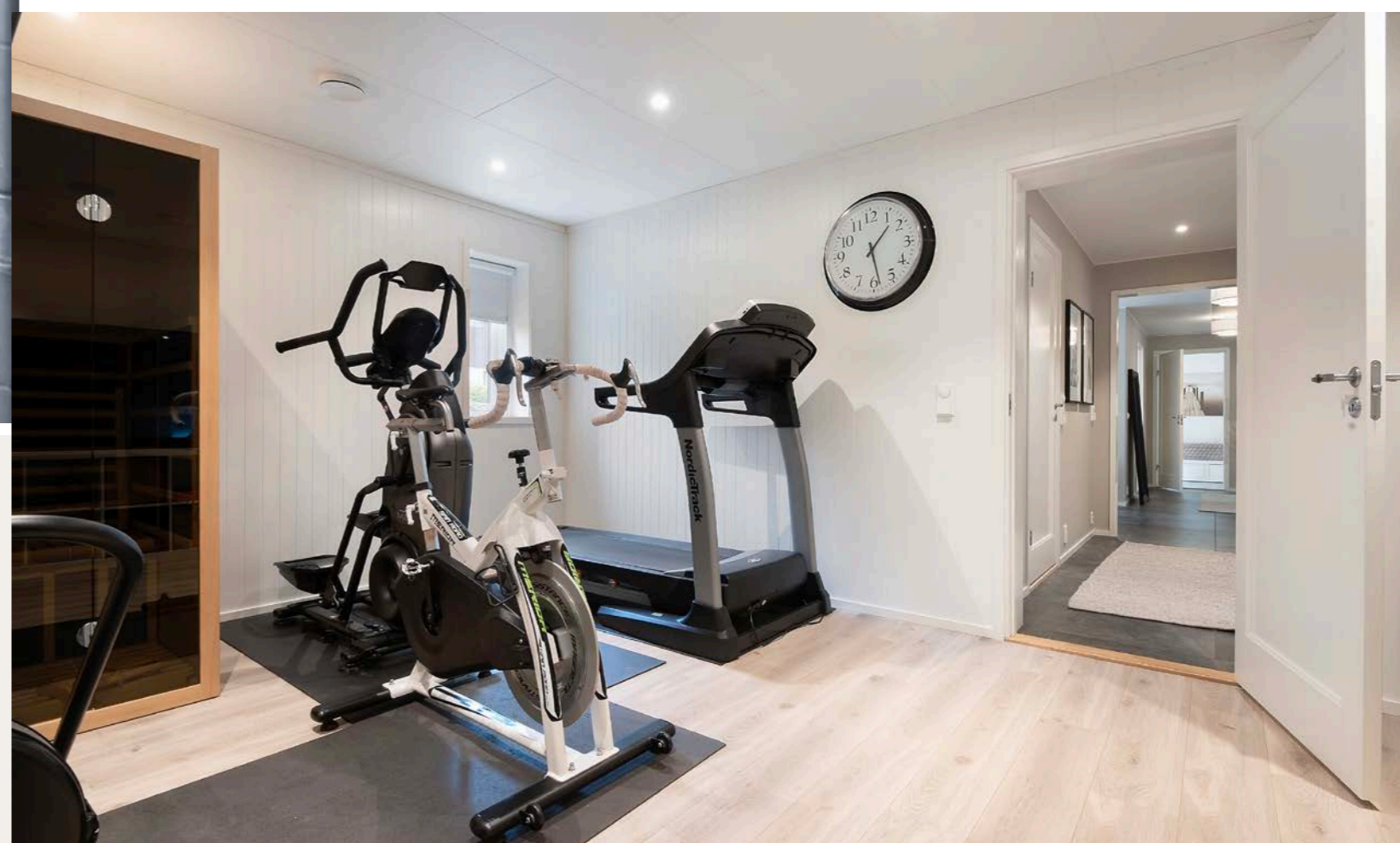




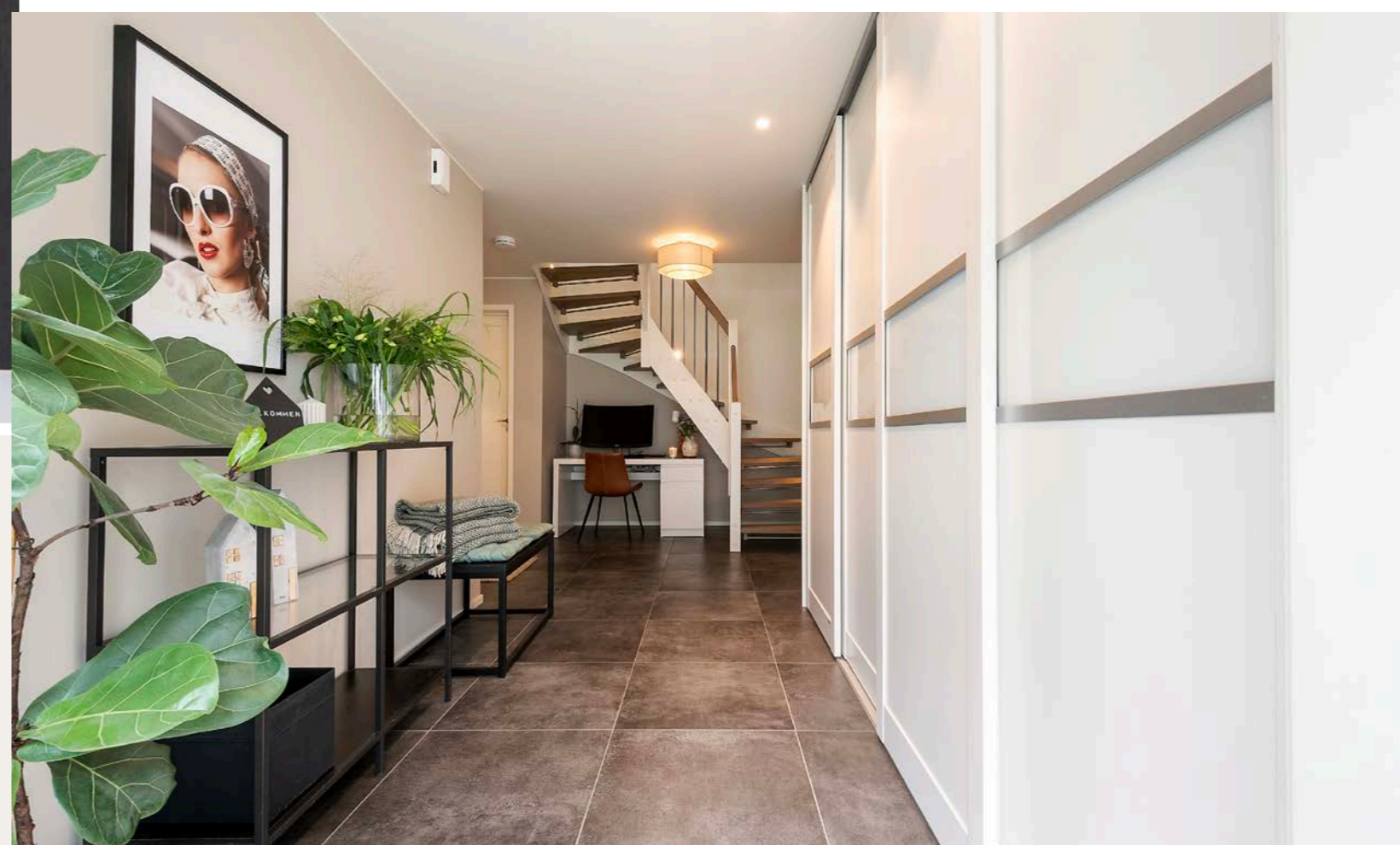
2 koselige soverom i underetasjen.



Stort bad i underetasjen med både dusj og badekar.
Praktisk med eget vaskerom.



Smørebod i underetasjen.
Romslig treningsrom.



Flotte skyvedørgarderober gir god oppbevaringsplass i begge etasjer.



Hyggelig overbygget inngangsparti.





Overbygget veranda utenfor
stue.
Hyggelig utsikt mot Mjøsa.





Nydelig uteplass med pergola.

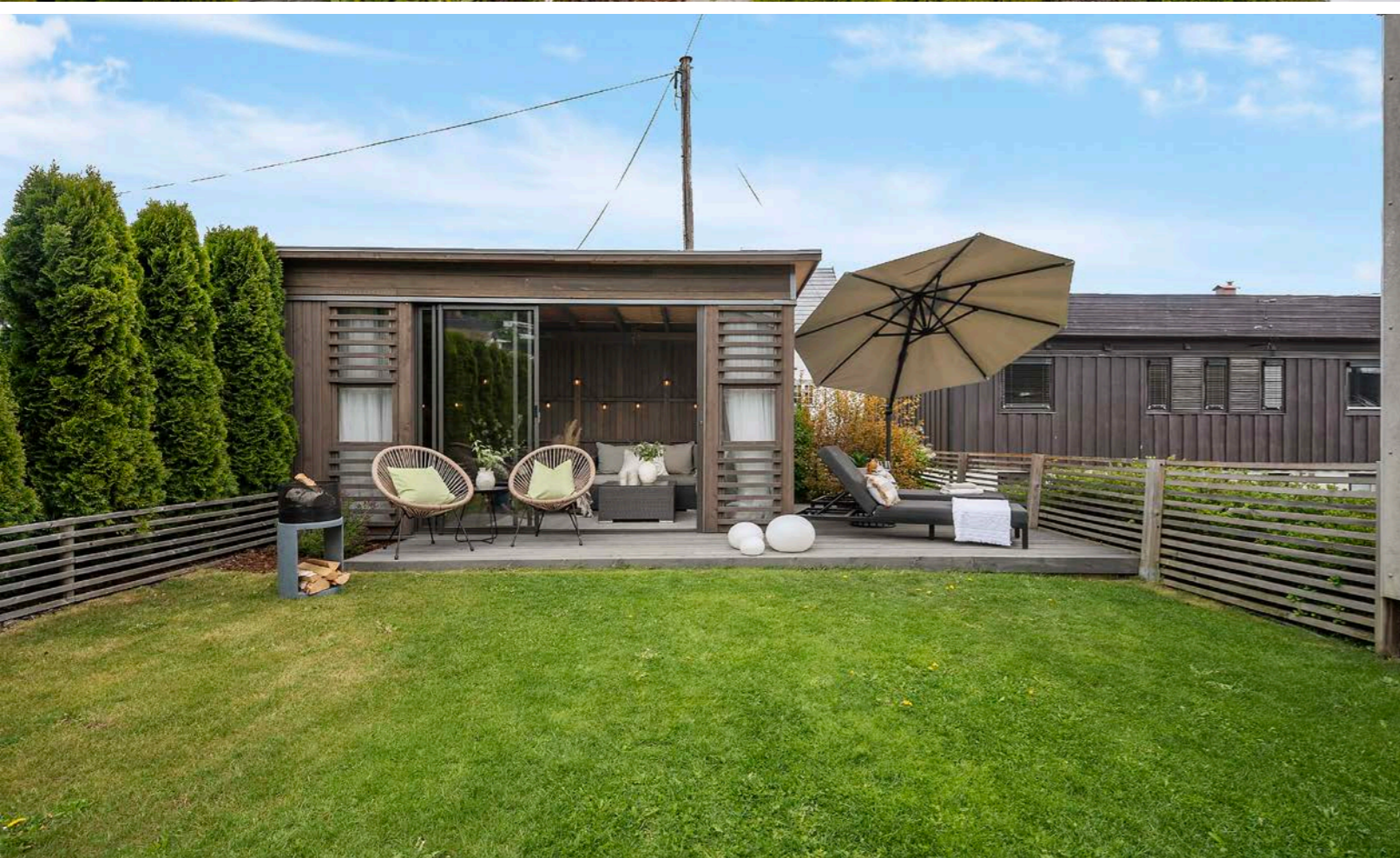
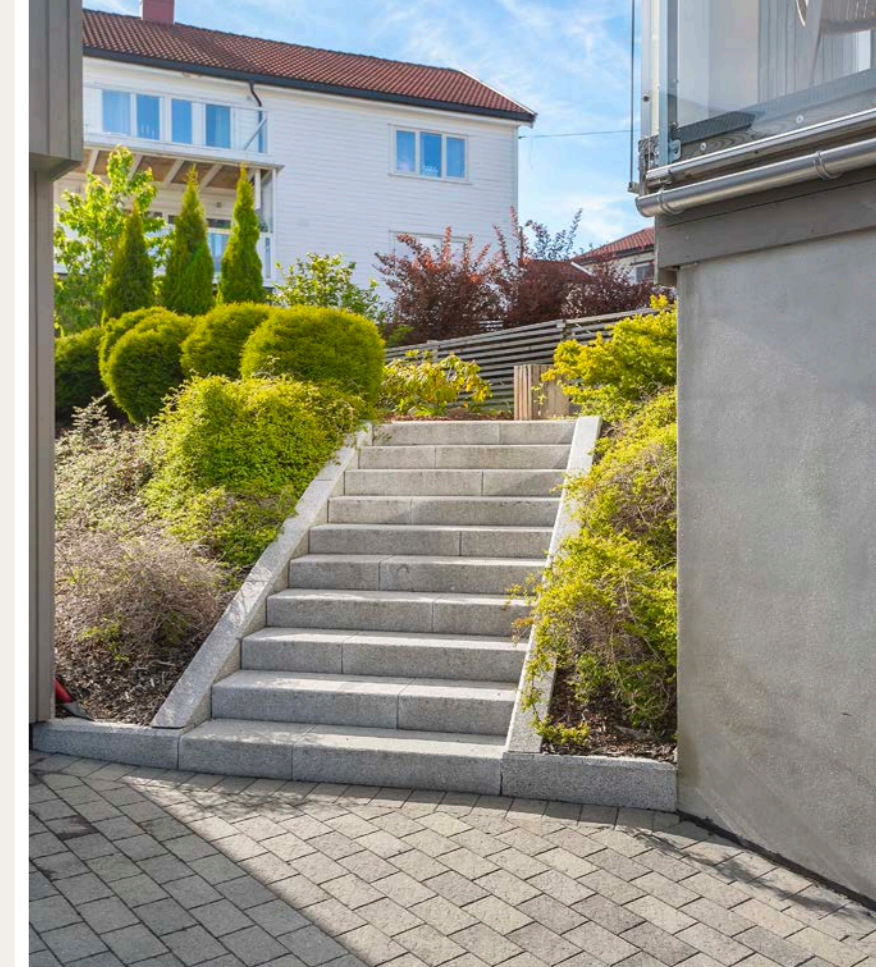


Flott hagestue hvor man kan
kose seg i all slags vær.





Romslig hage.
Meget pent opparbeidet
tomteareal.






Garasje på eiendommen.
Steinbelagt gårds plass.



I hovedsak boligbebyggelse i området rundt.
Kort veg til Mjøsa og sentrumsfasiliteter.



**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: 196 m²
BRA - e: 62 m²
BRA totalt: 258 m²
TBA: 47 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 94 m²
Tv-stue/ trimrom, 2 soverom, bad, vaskerom, bod og hall m/ trapp.

BRA-e: 7 m²
Sportsbod.1. etasje

BRA-i: 102 m²
Stue/ kjøkken, soverom, bad, bod og entré.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
47 m²
Balkong utenfor stue. Terrasse ved inngang.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 43 m²
Garasje, bod.

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 12 m²
Utestue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Takhøyde er målt i hver etasje, målt takhøyde kan avvike mellom rom i etasjen.
Takhøyde kjeller/ underetasje: Målt til 237 cm.
Takhøyde 1. etasje: Målt til 237 cm.

Vindu i TV-stue/ trimrom har ikke plassering og størrelse som ivaretar krav til rømning og dagslys.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

844 m²

Tomtebeskrivelse

Tomta er pent opparbeidet med plen, beplantning og murer/ trapp i retthugd granitt, steinbelagt gårdsplass.
Inngjerdet, flat og barnevennlig hage mot vest og nord.

Forstøtningsmur utført med granittblokker.
Tomta er i hovedsak skrå.

Fordrøyningsanlegg på gårdsplass ble etablert i forbindelse med at gårdsplassen ble steinlagt. Det har aldri vært vannansamling på gårdsplassen selv om det har vært kraftige regnskyll.
«Vanningsanlegg» er lagt ut for det meste av beplantede hekker og bed.

Eiendommen ble etablert/ fradelt: 01.10.2009.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart.

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.

Arealet i kommunens matrikkelkart samsvarer med målebrev over eiendommen fra 2009. Målebrevet viser til et areal på 844 m².

Beliggenhet

Eneboligen har en fin beliggenhet i Gjøvik, midt mellom sykehuset og Tranberghallen, i Nordre bydel. Det er hyggelig utsikt til Mjøsa.

Til Gjøvik sentrum, med alle byfasiliteter, er det ca. 1,5 km.

I Gjøvik finner man diverse butikker i gågate, kjøpesenteret CC med utallige tilbud, rolige kaféer og smakfulle restauranter, bank og postkontor. I tillegg finner man bakeri, vinmonopol, frisør og treningssenter.

Ønsker man en rolig kveld på byen kan Gjøvik by på en koselig film på kino eller en kveld på bowling. For den mer sosiale finnes 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 turmuligheter på Øverby og ved Eiktunet. Det er

kort veg til Mjøsa med bade- og fiskemuligheter, samt nærhet til Mjøspromenaden.
Store markaområder med turstier og skiløyper (via Bjørnsveen).

Fin nærhet til skole og barnehage.

Svært solrikt med tanke på beliggenheten i Nordbyen.
Stille og rolig område.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er boligbebyggelse i området rundt.

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til Fredheim skole, Bjørnsveen ungdomsskole og Gjøvik videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp i krysset General Ruges veg/ Kiellandsgate.
Ellers har kan både buss og tog avganger fra Gjøvik skysstasjon sentralt i Gjøvik.

Bygningssakkyndig

Ole Harald Hoel

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 2015.

Flatt tak utført som trekonstruksjon.

Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå.

Innvendig inspeksjon av takkonstruksjonen er ikke gjennomført da takkonstruksjonen er innebygd.

Taktekking er utført med duk.

Takrenner og nedløp utført i metall.

Nedløp fra tak via innvendige nedløp i PVC.

Yttervegger oppført i isolert bindingsverk med luftet kledning.

Det er montert musebånd, men det kan ikke verifiseres tilstand på disse.

Opplyst av eier at yttervegger er isolert med 20+5 cm isolasjon.

Utvendig kledning er trepanel med detaljer i fiberplater.

Etasjeskille/ gulv underetasje:

Utført som støpt plate på mark.

Målt høydeavvik på 7 mm innenfor helt rom.

Etasjeskille/ gulv 1. etasje:

Utført med trebjelkelag.

Målt høydeavvik på 5 mm innenfor helt rom.

Rom under terreng:

Veggkonstruksjon er utført trekonstruksjon på innside av grunnmur.

Gulvkonstruksjon er betongplate på grunn.

Takkonstruksjon er bjelkelag i tre mot etasje over.

Vinduer i tre med 3 lag isolerglass.

Produksjonsår isolerglass fra byggeår.

Det er montert innvendige lamellgardiner og

utvendige persienner med elektrisk betjening på deler av vinduene.

Rullegardiner på alle soverom og TV-stue.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

Inngangsdører: Platedør med glassfelt.

Dør er utstyrt med YALE elektronisk lås.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

Boddør: Platedør.

Dør er utstyrt med YALE elektronisk lås.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

Balkongdør/ verandadør: Utadslående tredør med tett brystning og glassfelt.

Glass er 2 lag isolerglass.

Overflatebehandling: Malt utvendig og innvendig.

Balkong utført i trekonstruksjon med gulv i kompositt.

Rekkverk i metall og glass, skjermvegger i duk.

Tilgang fra stue.

Balkongen er sør vendt.

Balkongens areal er medtatt i arealmålingen under TBA.

Terrasse utført i trekonstruksjon med gulv i kompositt.

Enkelt fundamentert med søyler/ punktfundament.

Tilgang fra gang hovedplan.

Terrasse er vest vendt.

Terrassens areal er medtatt i arealmålingen under TBA.

Terrasse har pergola på 3x4 meter, av typen

Pergolux. Levegg mot nord med elektrisk betjening.

Enkel trapp utført med steinblokker.

Enkel fundamentering direkte på bakken.

Utvendig bod i tilknytning til boligen.

Boden benyttes som sportsbod/ smørebod og er isolert, avtrekk med elektrisk vifte for ventilasjon.

Gulvvarme.

Grunnmur er utført med isolerte grunnmurselementer.

Utvendig forblendet med plate i steinkompositt.

Innvendig betongplate på mark.

Det er opplyst av eier av boligen at drenering er utført 2015, det er opparbeidet fordrøyningsbasseng på gårdsplassen for håndtering av vann fra tak og terreng.

Garasje:

Fundamentert med ringmur.

Gulvkonstruksjon med støpt plate på mark.

Yttervegger utført med bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.

Takonstruksjon utført i tre, utvendig tekket med duk.

Vinduer utført i tre

Leddheiseport i metall.

Port er utstyrt med elektrisk motor for åpning og

lukking, fjernkontroll.

Bygget har innlagt elektrisitet.

2 ladere for el.bil.

Garasjen fremstår med normal standard for denne type bygg.

Bygget fremstår som vedlikeholdt, men løpende vedlikehold må påregnes.

Frittstående hagestue:

Enkel fundamentering med punktfundamenter.

Gulv utført i trekonstruksjon.

Veggkonstruksjon utført i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.

Takkonstruksjon med sperrer.

Tak er tekket med papp.

Vinduer og dører i glass/ metall.

Hagestuen fremstår med normal standard for denne type bygg.

Bygget har tilstand som tilnærmet ny.

Det må påregnes framtidig løpende vedlikehold.

Iht. tilstandsrapport datert 10.04.2025 av Ole Harald Hoel.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapp.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Ramma på innebygd sistene vegghengt wc var ikke festet riktig. Forholdet var en forsikringssak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Haavi Flis og Murtjenester AS

Beskrivelse av arbeidet: Ramma ble festet riktig og bad på hovedplan ble flislagt på nytt for ca 6 år siden, ved at det ble lagt ny membran, flis på flis på vegger og nye fliser på gulv.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja
Det har vært skjeggkre i boligen, men det har ikke medført noen form for skader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Boligen er behandlet mot skjeggkre i 2 omganger; 1. gang høsten 2023 og 2. gang sommeren 2024. Etter siste behandling har vi ikke sett skjeggkre.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Litt dårlig vanntrykk på vaskerom. Rørlegger som installerte VA i boligen forklarer dette med dårlig trykk på kommunal vannledning.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rørleggerfirma Lien & Co

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet fjernkontroll og mottakerboks i gasspeis.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Minel Gjøvik

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet spotlight i gang u.etg. Montert lamper over spisestuebord.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hagestue

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Byggetillatelse og ferdigattest foreligger fra kommunen.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg av eiendommen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innvendig nedløpsrør har falt ut fra innvendig taknedløp i det nordvestre hjørnet i garasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Nedløpsrøret ble satt på

plass igjen.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Tinglyst bestemmelse om bebyggelse vedr. høyde, takform og plassering på eiendommen. Samt tillatelse til å ha vann- og avløpsledning til Johan Sverdrupsgate nr. 31 over eiendommen. Denne ligger mot tomtegrense mot øst.

Se ellers vedlagt egenerklæring i prospekt for utfyllende informasjon.

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje:

Stue/ kjøkken, soverom, bad, bod og entré.

Balkong utenfor stue. Terrasse ved inngang.

Underetasje:

Tv-stue/ trimrom, 2 soverom, bad, vaskerom, bod og hall m/ trapp, samt sportsbod.

Garasje:

2 biloppstillingsplasser og bod.

Hagestue.

Standard

Velkommen til General Ruges veg 8 – en moderne og meget tiltalende enebolig med gjennomtenkte løsninger, flott utsikt over Mjøsa og en solrik, barnevennlig tomt.

Boligen fremstår som svært innbydende, med en høy standard på materialvalg og et helhetlig uttrykk som gjør den enkel å innrede etter egen smak.

Boligen har et lekkert Sigdal-kjøkken i mørk «Lakriz»-utførelse, med godt med skaplass og en praktisk kjøkkenøy som gir naturlig avgrensning mot spisestue/ stue.

Her finner du kvalitetsutstyr som kjøleskuffer, vinskap, induksjonstopp med integrert avtrekk i stål, stekeovn og kombinert mikro-/stekeovn, samt benkeplater i stein.

Stuen er romslig og lys, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig romfølelse.

Det er god plass til både spisestue og sofagruppe, perfekt for selskap med familie og venner.

En stilren gasspeis med fjernkontroll gir både hygge og varme, uten vedlikeholdet som følger med tradisjonell vedfyring.

Planløsningen er smart og fleksibel, og det er mulig å bo på ett plan.

Hovedsoverom og bad ligger skjermet på boligens "stille side", og badet er klargjort for vaskemaskin.

I underetasjen finner du to koselige soverom, et flott bad og et separat vaskerom som gir god funksjonalitet i hverdagen.

Praktiske Langlo skyvedørgarderobes gir god oppbevaringsplass – tilpasset også lange plagg som kjoler og bunader.

Underetasjen byr også på treningsrom med infrarød badstue, TV-uttak og trekkerør for musikkanlegg.

I tillegg har boligen to innvendige boder, én av dem med direkte adkomst fra kjøkken – perfekt for mat- og husholdningslager.

Eiendommen har flere flotte uteplasser, tilpasset ulike værforhold og tidspunkt på dagen.

Den overbygde verandaen mot sør har høyt glassrekkverk, som gjør at du kan nyte utsikten og uteplassen fra tidlig vår til sen høst.

I tillegg har du en lun uteplass med pergola mot vest, hagestue i nordøstre hjørne av tomta med kveldssol til ca. 20:30 midtsommers, samt en koselig sittegruppe ved inngangen i underetasjen.

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning, granittmurer og trapp, samt steinlagt gårdsplass. Den flate, inngjerdede hagen mot vest og nord er perfekt for barn.

Dobbeltgarasjen har to elbilladere og egen bod i bakkant for ekstra lagringsplass.

Boligen har en attraktiv beliggenhet med kort vei til Gjøvik sentrum og alle fasiliteter – herunder sykehus, skoler, barnehager, dagligvare, treningssenter, bowling og Gjøvik stadion. Rolige kaféer, spennende restauranter og avslappende parker sentralt i Gjøvik. Gjøvik byr også på et rikt arrangements- og kulturtilbud. I tillegg finnes flotte naturopplevelser, turområder og idylliske steder langs Mjøsa.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med skap og skuffer under kjøkkenbenk, og skap over kjøkkenbenk. Funksjonelt kjøkken med fordeling mellom skap- og skuffeseksjoner. Laminerte skrog og stein benkeplate, malte fronter med eikestruktur.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende:

Nedfelt vaskekum, oppvaskmaskin, platetopp, integrert stekeovn, integrert stekeovn/ mikrobølgeovn, vinskapp, kjøleskuffer. Kjøkkenventilator montert over platetopp / komfyr.

Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

BAD/ VASKEROM:

Bad i 1. etasje:

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Dusj direkte på gulv, med glassvegger
- Servant med underskap
- Vegghengt WC

Våtrommet har avtrekk fra ventil som er tilkoblet sentralt aggregat for ventilasjon, tilluft fra spalte i dør.

Himling er utført med malte gipsplater med duk. Gulv er utført med fliser.

Fallforhold på gulv er tilfredsstillende.

Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.

Plastsluk med klemring og mulighet for rengjøring. Det er påvist mansjett i sluk.

Det er opplyst av eier/ rekvirent at vegghengt WC har lekkasjesikring med lekkasjepose.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, hull tatt i soverom.

Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Bad i underetasje:

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Dusj direkte på gulv, med glassvegger
- Badekar
- Servant med underskap
- Vegghengt WC

Våtrommet har avtrekk fra ventil som er tilkoblet sentralt aggregat for ventilasjon, tilluft fra spalte i dør.

Vegger er utført med fliser.

Himling er utført med malte gipsplater med duk.

Gulv er utført med fliser.

Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

Fallforhold på gulv er tilfredsstillende.

Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.

Plastsluk med klemring og mulighet for rengjøring.

Det er påvist mansjett i sluk.

Det er opplyst av eier/ rekvirent at vegghengt WC har lekkasjesikring med lekkasjepose.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, hull tatt i garderobeskap i entre.

Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Vaskerom:

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Opplegg for vaskemaskin
- Innredning med nedfelt vaskekum
- Varmtvannsbereder på 300 liter.

Våtrommet har avtrekk fra ventil som er tilkoblet sentralt aggregat for ventilasjon, tilluft fra spalte i dør.

Vegger er utført med baderomsplater.

Himling er utført med himlingsplater.

Gulv er utført med fliser.

Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

Fallforhold på gulv er tilfredsstillende.

Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.

Plastsluk med klemring og mulighet for rengjøring.

Det er påvist mansjett i sluk.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrommet har omsluttende vegger i mur.

Ved fuktsøk på vegg er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

INNVEDIGE OVERFLATER:

Gulv: Parkett, fliser, laminat.

Vegg: Malte gipsplater med duk MDF panelplater.

Himling: Malte gipsplater med duk, himlingsplater.

Innvendig trapp mellom etasjer i boenheten.

Utført i trekonstruksjon og med åpne opptrinn.
Trapp har ikke håndløper på vegg da eier har valgt å ikke montere denne, håndløper er lagret i bod og kan monteres.

Innvendige ramtredører med glatt overflate.
Ingen lyd/ brannkrav.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon med sentralt aggregat for balansert ventilasjon.

Aggregat plassert på bod. Betjening av aggregat fra diplay på aggregat.

Stoppekran plassert i vaskerom.

2 frostfrie utekraner.

Varmtvannstank med produksjonsår 2014. Størrelse 300 liter. Plassert på vaskerom.

Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer i boligen. Motorenhet plassert i bod.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Brannslukkingsapparat/ brannslange er plassert i bod.

Pergola på 3x4 m og skjerming mot nord.

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.

Medfølger ikke i salget:

Lampe som henger i trappa (Secto-lampe).

Vaskemaskin.
Tørketrommel.

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 planløsning, og vil være tilfredsstillende for de fleste når det gjelder fasiliteter og bostandard. Bygget fremstår som vedlikeholdt, men løpende vedlikehold må påregnes.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.

For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimater 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:

Ingen punkter registrert.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er registrert stedvis knirk i gulv/ etasjeskille.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til knirk, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Dette vil ofte være kostbare tiltak, det anbefales derfor å vurdere kostnad ved utbedring opp mot nytte av utbedring.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

• Vindu er eksponert for direkte vannsprut, det anbefales å vurdere tiltak for å beskytte vindu/ veggkonstruksjon mot vannsøl. Vannsøl vil kunne redusere levetiden til vindu/ veggkonstruksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

• Vindu er ikke utsatt for direkte vannsprut, men plasseringen i våtsone kan forkorte levetiden til vindu/ veggkonstruksjon. Eventuelle tiltak bør vurderes.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Tomteforhold > Terrengforhold:
Tomta var på befaringstidspunktet dekket med snø og er derfor ikke fullstendig vurdert. Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av terreng når det er snøfritt. Tilstandsgrad satt på grunnlag av det som var tilgjengelig for vurdering ved befaring, samt bilder og opplysninger fra eier.

Parkering

Dobbeltgarasje med 2 stk el-billadere og lagringsbod i bakkant.

For øvrig god plass til gjesteparkering på egen gårdsplass.

Det er gratis gateparkering i General Ruges veg i sommerhalvåret.

På vinteren er det ikke lov å parkere i gata.

Solforhold

Gode sol og utsiktsforhold.

Forsikringselskap

Eika

Radonmåling

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).

Energi

Oppvarming

Hovedoppvarmingsskilde er strøm.

Elektriske panelovner.

Varme i gulv på alle rom unntatt soverom og boder.

Stålpipeline med integrert ildsted.

Avstand fra pipeline til brennbart materiale er mer enn 50 mm.

Pipeline over tak er ikke vurdert da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

Gasspeis plassert i stue.

Gass leveres fra propanflasker som er plassert i utvendig metallskap.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på

visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

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

Tilsyn/ feiing er ikke utført.

Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvartale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Dagens eier har brukt ca. 27 000 kwh pr år (de 3 siste årene).

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

B

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 10 000 000

Kommunale avgifter

Kr 34 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Vann og avløp kr. 16128,-

Renovasjon kr. 4312,-

Eiendomsskatt kr. 13284,-

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 13 284

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst oppgitt fra kommunen kr. 3322700,-

Formuesverdi primær

Kr 1 658 256

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 633 025

Formuesverdi sekundær år

2023

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for

utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- gass
- 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 67, bruksnummer 1481 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:

3407/67/1481:

02.01.2013 - Dokumentnr: 125 - Best. om vann/ kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:526

02.01.2013 - Dokumentnr: 125 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:526

Bestemmelse om lagring av snø.

Med flere bestemmelser

19.02.2013 - Dokumentnr: 144805 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:67 Bnr:526

21.12.2009 - Dokumentnr: 985829 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3407 Gnr:67 Bnr:517

01.01.2020 - Dokumentnr: 629306 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0502 Gnr:67 Bnr:1481

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. 300515946 - Enebolig - 1 boenhet

- Bygningsnr. 300515949 - Garasjeuthus anneks til bolig

- Bygningsnr. 301291154 - Garasjeuthus anneks til bolig

Det foreligger:

67/1481, GENERAL RUGESVEG 8, GJØVIK - FERDIGATTEST FOR OPPFØRING AV ENEBOLIG OG GARASJE, datert 21.12.2015.

67/1481, GENERAL RUGESVEG 8, GJØVIK - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV ENEBOLIG OG GARASJE, datert 08.05.2015.

67/1481 - General Ruges veg 8, Gjøvik - Vedtak om ferdigattest for oppføring av uisolert hagestue, datert 02.01.2024.

67/1481 - General Ruges veg 8, Gjøvik - Vedtak om tillatelse til oppføring av uisolert hagestue, datert 21.12.2023.

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

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 byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vindu i TV-stue/ trimrom har ikke plassering og størrelse som ivaretar krav til rømning og dagslys.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg.

Det er privat stikkveg inn til eiendommen, og det må beregnes kostnader til brøyting av privat stikkveg og gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Kommentar fra kommunen:

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 ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, 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

Bestemmelsesområde

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

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

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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 tinglysning 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger
250 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt))

251 350 (Omkostninger totalt)

267 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

270 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 251 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 267 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 270 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 251 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet 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 deknings salg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. 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 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, kommunal info, elektronisk signering, foto, markedsføring, salgsoppgaver 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 60.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Henriette Stray Fischer
Daglig Leder/ Partner/ Megler
henriette.fischer@aktiv.no
Tlf: 980 19 951

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

27.05.2025

Tilstandsrapport



Enebolig

General Ruges veg 8, 2819 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 67, bnr. 1481

Markedsverdi

9 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 21265-1263

Referansenummer: SZ4098

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Ole Harald Hoel

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendingslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig

Ole Harald Hoel

Uavhengig Takstingeniør

oleharald@takstcon.no

905 62 364



Oppdragsnr.: 21265-1263

Befaringsdato: 10.04.2025

Side: 2 av 43

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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 tilstandsrapport 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

BELIGGENHET.

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Gjøvik kommune, grunnkrets Hunnsjordet.

ADKOMSTVEI.

Eiendommen har adkomst fra General Ruges veg.

TILKNYTNING VANN.

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

TILKNYTNING AVLØP.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett.

REGULERINGSFORHOLD.

Eiendommen ligger i område som er regulert til Boligbebyggelse.
Gjeldende plan er Kommuneplanens arealdel.
For ytterligere informasjon henvises til plankartet og bestemmelser i kommuneplanens arealdel.
Kjøper oppfordres også til å undersøke om det ligger begrensninger på eiendommen som kan være til hinder for sin bruk og utnyttelse av eiendommen.

OM TOMTEN.

Tomta har et areal på 844 m², areal er hentet fra matrikkelen. Tomta er pent opparbeidet med plen, beplantning og murer/trapp i retthugd granitt, steinbelagt gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING.

Taktekking er utført med duk.

NEDLØP OG BESLAG

Takrenner og nedløp utført i metall.
Nedløp fra tak via innvendige nedløp i PVC.

VEGGKONSTRUKSJON.

Yttervegger oppført i isolert bindingsverk med luftet kledning. Det er montert musebånd, men det kan ikke verifiseres tilstand på disse.

Opplyst av eier at yttervegger er isolert med 20+5 cm isolasjon. Utvendig kledning er trepanel med detaljer i fiberplater

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT

Flatt tak utført som trekonstruksjon.
Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå.
Innvendig inspeksjon av takkonstruksjonen er ikke gjennomført da takkonstruksjonen er innebygd.
Tilstandsgrad er satt ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringdagen.

VINDUER.

Vinduer i tre med 3 lag isolerglass.
Produksjonsår isolerglass fra byggeår.

Det er montert innvendige lamellgardiner og utvendige persiener med elektrisk betjening på deler av vinduene.
Rullegardiner på alle soverom og TV-stue.
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

INNGANGSDØR UNDERETASJE.

Platedør med glassfelt.
Dør er utstyrt med YALE elektronisk lås.
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

INNGANGSDØR 1. ETASJE.

Platedør med glassfelt.
Dør er utstyrt med YALE elektronisk lås.
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BODDØR.

Platedør.
Dør er utstyrt med YALE elektronisk lås.
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BALKONGDØR / VERANDADØR.

Utadslående tredør med tett brystning og glassfelt.
Glass er 2 lag isolerglass.
Overflatebehandling: Malt utvendig og innvendig.

BALKONG.

Balkong utført i trekonstruksjon med gulv i kompositt.
Rekkverk i metall og glass, skjermvegger i duk.
Tilgang fra stue.
Balkongen er sør vendt.
Balkongens areal er medtatt i arealmålingen under TBA.

TERRASSE.

Terrasse utført i trekonstruksjon med gulv i kompositt.
Enkelt fundamentert med søyler/ punktfundament.
Tilgang fra gang hovedplan.
Terrasse er vest vendt.
Terrassens areal er medtatt i arealmålingen under TBA.
Terrasse har pergola på 3x4 meter, av typen Pergolux. Levegg mot nord med elektrisk betjening.

UTVENDIG TRAPP.

Enkel trapp utført med steinblokker.
Enkel fundamentering direkte på bakken.

UTVENDIG BOD.

Utvendig bod i tilknytning til boligen.
Boden benyttes som sportsbod/ smørebod og er isolert, avtrekk med elektrisk vifte for ventilasjon.
Gulvvarme.
Bodens areal er medtatt i arealmålingen under BRA-e.
Boden er en del av boligens bygningskropp og er derfor ikke separat tilstandsvurdert.
Det gis på denne bakgrunn ikke egen tilstandsgrad på boden.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Gulv: Parkett, fliser, laminat
Vegg: Malte gipsplater med duk MDF panelplater

Beskrivelse av eiendommen

Himling: Malte gipsplater med duk, himlingsplater

ETASJESKILLE/ GULV UNDERETASJE

Utført som støpt plate på mark.
Målt høydeavvik på 7 mm innenfor helt rom.

ETASJESKILLE/ GULV 1. ETASJE

Utført med trebjelkelag.
Målt høydeavvik på 5 mm innenfor helt rom.

RADON.

Ut fra byggeår er det et krav at bygg skal utføres med radonsperre. Radonsperre er et område som er belagt med ansvarsrett i byggesaken, ved utstedelse av ferdigattest er det levert samsvarserklæring som bekrefter at bygget er utført med radonsperre.
På bakgrunn av at det er utstedt ferdigattest på bygget gis TG1 på dette forholdet.
For boliger utført med radonsperre er det sannsynlig at radonnivået ligger under tiltaksgrense, men dette kan ikke verifiseres. Det anbefales derfor å gjennomføre radonmåling for å verifisere radonnivå i boligen.

PIPE OG ILDSTED.

Stålpipe med integrert ildsted.
Avstand fra pipe til brennbar materiale er mer enn 50 mm.
Pipe over tak er ikke vurdert da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

GASSPEIS.

Gasspeis plassert i stue.
Gass leveres fra propanflasker som er plassert i utvendig metallskap.
Følgende er opplyst av eier:
Montasjeår på anlegget er 2015
Jevnlig egenkontroll av anlegget er gjennomført.

ROM UNDER TERRENG MED UTFORET VEGGKONSTRUKSJON

Veggkonstruksjon er utforet trekonstruksjon på innside av grunnmur.
Gulvkonstruksjon er betongplate på grunn.
Takkonstruksjon er bjelkelag i tre mot etasje over.

INNVENDIG TRAPP.

Innvendig trapp mellom etasjer i boenheten.
Utført i trekonstruksjon og med åpne opptrinn.
Trapp har ikke håndløper på vegg da eier har valgt å ikke montere denne, håndløper er lagret i bod og kan monteres. Tilstandsgrad 1 gis på trapp da håndløperen finnes i bolig og kan monteres.

INNVENDIG DØRER.

Innvendige ramtredører med glatt overflate.
Ingen lyd/ brannkrav.

OPPVARMING.

Elektriske panelovner
Varme i gulv på alle rom unntatt soverom og boder.
Gasspeis i stue

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD UNDERETASJE.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).
Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.
Det er fremvist samsvarserklæringer som dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn vurderes til å være ivarettatt.
Da det foreligger midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest på boligen ansees dette som dokumentasjon uten ytterligere undersøkelse fra takstmann sin side.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivarettatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.
Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

Vegger er utført med fliser.

Himling er utført med malte gipsplater med duk.

Gulv er utført med fliser.

Fallforhold på gulv er tilfredsstillende.

Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.

Plastsluk med klemring og mulighet for rengjøring.

Det er påvist mansjett i sluk.

Rørgjennomføringer er ikke tilgjengelig for vurdering, men det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. På denne bakgrunn gis tilstandsgrad 1 på rørgjennomføringer.

Det er opplyst av eier/ rekvisitent at vegghengt WC har lekkasjesikring med lekkasjepose.

Våtrommet er utstyrt med følgende:

•Dusj direkte på gulv, med glassvegger

•Badekar

•Servant med underskap

•Vegghengt WC

Våtrommet har avtrekk fra ventil som er tilkoblet sentralt aggregat for ventilasjon, tilluft fra spalte i dør.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, hull tatt i garderobeskap i entre.

Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

VASKEROM.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).
Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.
Det er fremvist samsvarserklæringer som dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn vurderes til å være ivarettatt.
Da det foreligger midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest på boligen ansees dette som dokumentasjon uten ytterligere undersøkelse fra takstmann sin side.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til

Beskrivelse av eiendommen

installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet. Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

Vegger er utført med baderomsplater.

Himling er utført med himlingsplater.

Gulv er utført med fliser.

Fallforhold på gulv er tilfredsstillende.

Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.

Plastsluk med klemring og mulighet for rengjøring.

Det er påvist mansjett i sluk.

Rørgjennomføringer er ikke tilgjengelig for vurdering, men det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. På denne bakgrunn gis tilstandsgrad 1 på rørgjennomføringer.

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Opplegg for vaskemaskin

- Innredning med nedfelt vaskekum

Våtrommet har avtrekk fra ventil som er tilkoblet sentralt aggregat for ventilasjon, tilluft fra spalte i dør.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrommet har omsluttende vegger i mur.

Ved fuktsøk på vegg er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

BAD 1. ETASJE.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er fremvist samsvarserklæringer som dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn vurderes til å være ivaretatt.

Da det foreligger midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest på boligen ansees dette som dokumentasjon uten ytterligere undersøkelse fra takstmann sin side.

For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet. Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

Vegger er utført med fliser.

Himling er utført med malte gipsplater med duk.

Gulv er utført med fliser.

Fallforhold på gulv er tilfredsstillende.

Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.

Plastsluk med klemring og mulighet for rengjøring.

Det er påvist mansjett i sluk.

Rørgjennomføringer er ikke tilgjengelig for vurdering, men det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. På denne bakgrunn gis tilstandsgrad 1 på rørgjennomføringer.

Det er opplyst av eier/ rekviert at vegghengt WC har

lekkasjesikring med lekkasjepose.

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Dusj direkte på gulv, med glassvegger

- Servant med underskap

- Vegghengt WC

Våtrommet har avtrekk fra ventil som er tilkoblet sentralt aggregat for ventilasjon, tilluft fra spalte i dør.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, hull tatt i soverom

Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN.

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med skap og skuffer under kjøkkenbenk, og skap over kjøkkenbenk.

Funksjonelt kjøkken med fordeling mellom skap- og

skuffeseksjoner.

Laminerte skrog og stein benkeplate, malte fronter med

eikestruktur

Kjøkken er utstyrt med følgende: Nedfelt vaskekum, oppvaskmaskin, platetopp, integrert stekeovn, integrert stekeovn/ mikrobølgeovn, vinskap, kjøleskuffer.

Kjøkkenventilator montert over platetopp / komfyr.

Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

INNVEDIGE VANNLEDNINGER.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Rør-i-rør opplegg med samleskap plassert i vaskerom

Stoppekran plassert i vaskerom

2 frostfrie utekraner.

INNVEDIGE AVLØPSRØR.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Synlige avløpsrør i PVC.

Stakemulighet i sluk

VENTILASJON.

Ventilasjon med sentralt aggregat for balansert ventilasjon.

Aggregat plassert på bod

Betjening av aggregat fra display på aggregat

Filterskifte sist utført: 2023

Tilluft med ventiler i tørre rom, avtrekk fra våtrom.

VARMTVANNSTANK.

Varmtvannstank med produksjonsår 2014

Størrelse 300 liter

Plassert på vaskerom.

SENTRALSTVSUGER.

Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer i boligen.

Motorenhet plassert i bod.

Beskrivelse av eiendommen

ELEKTRISK ANLEGG.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg.

Sikringsskap med automat sikringer plassert i bod

Måler plassert i utvendig inntaksskap.

Kursfortegnelse i sikringsskap.

BRANNTEKNISKE FORHOLD.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985.

For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses.

For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestrømkilde.

Brannslukningsapparat/ brannslange er plassert i bod

Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere, røykvarslere er seriekoblet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

BYGGEGRUNN.

Byggegrunn er nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av byggegrunn, og det er heller ikke foretatt grunnundersøkelser.

På denne bakgrunn settes det ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

DRENERING.

Drenering er en nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Det er opplyst av eier av boligen at drenering er utført 2015, det er opparbeidet fordrøyningsbasseng på gårdsplassen for håndtering av vann fra tak og terreng.

Tilstand og funksjon for drenering vil i noen tilfeller ha sammenheng med fuktinnslag i kjeller gjennom grunnmur og kjellergulv.

Innvendig grunnmur har ikke synlige og/ eller målbare tegn på fuktinnslag gjennom grunnmur eller i kjellergulv.

Dette indikerer at drenering fungerer på befaringstidspunktet, det gjøres likevel spesielt oppmerksom på at dette kun er indikasjoner og at situasjonen kan forandre seg med nedbør og over tid.

GRUNNMUR.

Grunnmur er utført med isolerte grunnmurselementer.

Utvendig forblendet med plate i steinkompositt.

Innvendig betongplate på mark.

FORSTØTNINGSMUR.

Forstøtningsmur utført med granittblokker.

TERRENGFORHOLD.

Tomta er i hovedsak skrå.

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Boligens byggeår tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mindre enn halvparten av sin levetid. Vurderingen baseres derfor på levetid og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

På denne bakgrunn gis vann- og avløpsledninger TG 1.

Det kan likevel ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	258 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	203 m ²
Totalpris	9 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er dette ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er dette ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Hagestue

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

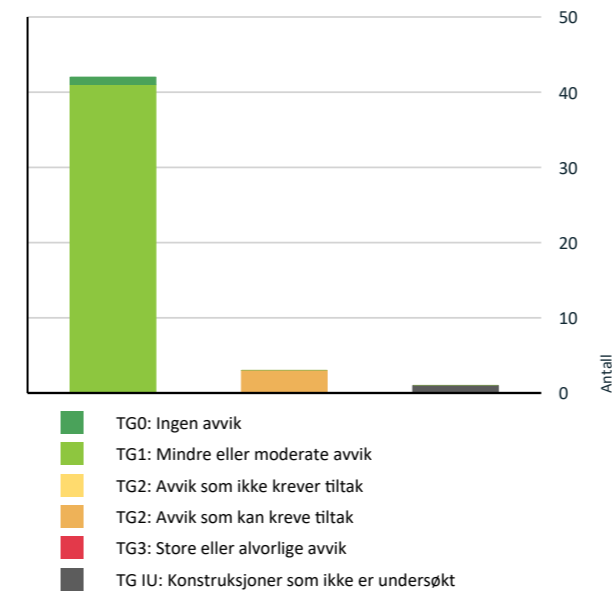
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er dette ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

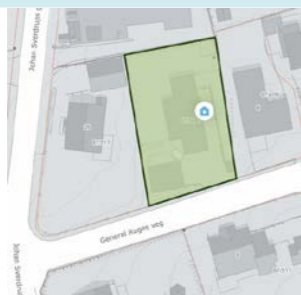
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
2015

Standard

Boligen fremstår med normal standard og planløsning, og vil være tilfredsstillende for de fleste når det gjelder fasiliteter og bostandard.

Vedlikehold

Bygget fremstår som vedlikeholdt, men løpende vedlikehold må påregnes.

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

TAKTEKKING.

Taktekking er utført med duk.

Taktekking var på befaringstidspunktet dekket med snø og er derfor ikke fullstendig vurdert. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og det som var tilgjengelig for vurdering.

Nedløp og beslag

NEDLØP OG BESLAG

Takrenner og nedløp utført i metall.

Nedløp fra tak via innvendige nedløp i PVC.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp var på befaringstidspunktet delvis dekket med snø og er derfor ikke fullstendig vurdert. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og det som var tilgjengelig for vurdering.

Veggkonstruksjon

VEGGKONSTRUKSJON.

Yttervegger oppført i isolert bindingsverk med luftet kledning.

Det er montert musebånd, men det kan ikke verifiseres tilstand på disse.

Opplyst av eier at yttervegger er isolert med 20+5 cm isolasjon.

Utvendig kledning er trepanel med detaljer i fiberplater

Tilstandsrapport



Utvendig kledning med trepanel



Utvendig kledning med trepanel og fiberplater

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT

Flatt tak utført som trekonstruksjon.

Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå.

Innvendig inspeksjon av takkonstruksjonen er ikke gjennomført da takkonstruksjonen er innebygd.

Tilstandsgrad er satt ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringsdagen.

Vinduer

VINDUER.

Vinduer i tre med 3 lag isolerglass.

Produksjonsår isolerglass fra byggeår.

Det er montert innvendige lamellgardiner og utvendige persienner med elektrisk betjening på deler av vinduene.

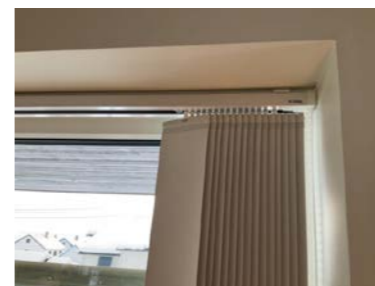
Rullegardiner på alle soverom og TV-stue.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

Vinduer har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis vinduer tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.



Lamellgardiner

Dører

INNGANGSDØR UNDERETASJE.

Platedør med glassfelt.

Dør er utstyrt med YALE elektronisk lås.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

INNGANGSDØR 1. ETASJE.

Platedør med glassfelt.

Tilstandsrapport

Dør er utstyrt med YALE elektronisk lås.
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BODDØR.
Platedør.
Dør er utstyrt med YALE elektronisk lås.
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BALKONGDØR / VERANDADØR.
Utadslående tredør med tett brystning og glassfelt.
Glass er 2 lag isolerglass.
Overflatebehandling: Malt utvendig og innvendig.

Dører har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.
Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis dører tilstandsgrad 1.
Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

BALKONG.
Balkong utført i trekonstruksjon med gulv i kompositt.
Rekkverk i metall og glass, skjermvegger i duk.
Tilgang fra stue.
Balkongen er sør vendt.
Balkongens areal er medtatt i arealmålingen under TBA.

TERRASSE.
Terrasse utført i trekonstruksjon med gulv i kompositt.
Enkelt fundamentert med søyler/ punktfundament.
Tilgang fra gang hovedplan.
Terrasse er vest vendt.
Terrassens areal er medtatt i arealmålingen under TBA.
Terrasse har pergola på 3x4 meter, av typen Pergolux. Levegg mot nord med elektrisk betjening.

Utvendige og ubeskyttede konstruksjoner som terrasser/ balkonger vil ha vedvarende slitasje fra vær og vind, med et løpende vedlikeholdsbehov.
Terrasse/ balkong har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik.
Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.
Terrasse/ balkong var på befaringstidspunktet delvis dekket med snø og er derfor ikke fullstendig vurdert.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder og det som var tilgjengelig for vurdering ved befaring, samt bilder og opplysninger fra eier.



Terrasse og pergola på befaringstidspunktet



Bilde fra eier

TG 1 Utvendige trapper

UTVENDIG TRAPP.
Enkel trapp utført med steinblokker.

Tilstandsrapport

Enkel fundamentering direkte på bakken.

Utvendig trapp var på befaringstidspunktet delvis dekket med snø og er derfor ikke fullstendig vurdert.
Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av forstøtningsmur når det er snøfritt.
Tilstandsgrad satt på grunnlag av det som var tilgjengelig for vurdering ved befaring, samt bilder og opplysninger fra eier.



Bilde fra befaring



Bilde fra eier

Søppelskur

SØPPELSKUR.
Søppelskur i enkel trekonstruksjon
Søppelskuret er ikke tilstandsvurdert på linje med boligen og er derfor ikke gitt tilstandsgrad.



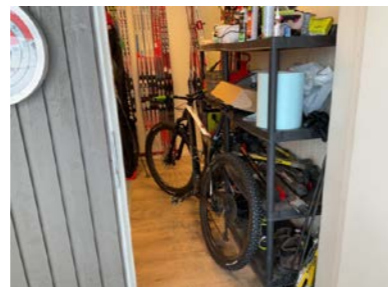
Utvendig bod

UTVENDIG BOD.
Utvendig bod i tilknytning til boligen.
Boden benyttes som sportsbod/ smørebod og er isolert, avtrekk med elektrisk vifte for ventilasjon.
Gulvvarme.
Bodens areal er medtatt i arealmålingen under BRA-e.
Boden er en del av boligens bygningskropp og er derfor ikke separat tilstandsvurdert.
Det gis på denne bakgrunn ikke egen tilstandsgrad på boden.

Tilstandsrapport



Ventilasjon



Bod

INNVEDIG

TG 1 Overflater

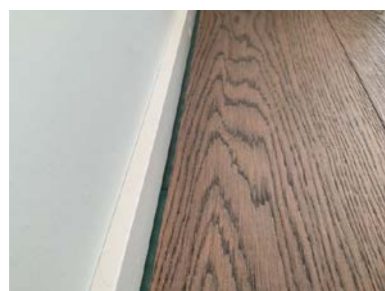
OVERFLATER:

Gulv: Parkett, fliser, laminat
Vegg: Malte gipsplater med duk MDF panelplater
Himling: Malte gipsplater med duk, himlingsplater

Gulv i stue har hatt bevegelse etter at boligen ble bygd, det er avstand mellom gulv og gulvlist. Forholdet vurderes til å lomme inn under normal brukslitasje.

Overflater har noe brukslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal brukslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis overflater tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring brukslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.



Krymp på gulv i stue



Brukslitasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

ETASJESKILLE/ GULV UNDERETASJE

Utført som støpt plate på mark.
Målt høydeavvik på 7 mm innenfor helt rom.

ETASJESKILLE/ GULV 1. ETASJE

Utført med trebjelkelag.
Målt høydeavvik på 5 mm innenfor helt rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert stedvis knirk i gulv/ etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for straktiltak i forhold til knirk, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Dette vil ofte være kostbare tiltak, det anbefales derfor å vurdere kostnad ved utbedring opp mot nytte av utbedring.

Tilstandsrapport

TG 1 Radon

RADON.

Ut fra byggeår er det et krav at bygg skal utføres med radonsperre.

Radonsperre er et område som er belagt med ansvarsrett i byggesaken, ved utstedelse av ferdigattest er det levert samsvarserklæring som bekrefter at bygget er utført med radonsperre.

På bakgrunn av at det er utstedt ferdigattest på bygget gis TG1 på dette forholdet.

For boliger utført med radonsperre er det sannsynlig at radonnivået ligger under tiltaksgrænse, men dette kan ikke verifiseres. Det anbefales derfor å gjennomføre radonmåling for å verifisere radonnivå i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

PIPE OG ILDSTED.

Stålpipes med integrert ildsted.

Avstand fra pipe til brennbart materiale er mer enn 50 mm.

Pipe over tak er ikke vurdert da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

GASSPEIS.

Gasspeis plassert i stue.

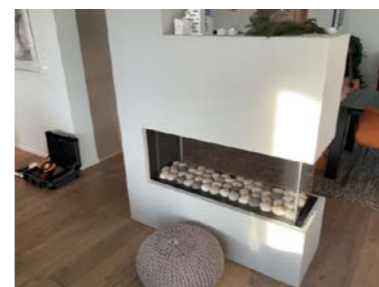
Gass leveres fra propanflasker som er plassert i utvendig metallskap.

Følgende er opplyst av eier:

Montasjeår på anlegget er 2015

Jevnlig egenkontroll av anlegget er gjennomført.

Brannsikkerhet omkring pipe og ildsted reguleres av Forskrift om brannforebygging, det anbefales at eier av boligen setter seg inn i hvilke plikter omkring brannsikkerhet som følger med det å eie en bolig.



Gasspeis



Lufting/ inspeksjon innebygd stålpipes



Utvendig skap for propanflasker



Tilkobling propanflasker

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

ROM UNDER TERRENG MED UTFORET VEGGKONSTRUKSJON

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon er utført trekonstruksjon på innside av grunnmur.
Gulvkonstruksjon er betongplate på grunn.
Takkonstruksjon er bjelkelag i tre mot etasje over.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon under terreng er utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.
Det understrekes at utforede konstruksjoner i rom under terreng er innebygde konstruksjoner som er særlig utsatt for fukt der drenering ikke fungerer tilfredsstillende, og/ eller oppbygging av konstruksjonen ikke sørger for tilfredsstillende utlufting av konstruksjonen. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader.

Hulltaking for fuktmåling i utført konstruksjon på innside av grunnmur, hull tatt i bod
Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.



Ved fuktmåling av trekonstruksjon er det registrert måleverdier som ligger i normalområde for tørt treverk.

1 TG 1 Innvendige trapper

INNVENDIG TRAPP.

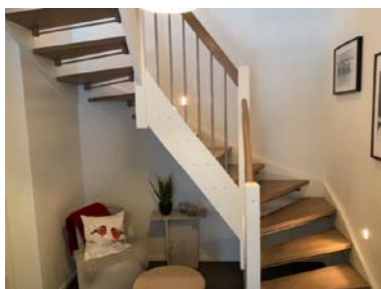
Innvendig trapp mellom etasjer i boenheten.
Utført i trekonstruksjon og med åpne opptrinn.

Trapp har ikke håndløper på vegg da eier har valgt å ikke montere denne, håndløper er lagret i bod og kan monteres. Tilstandsgrad 1 gis på trapp da håndløperen finnes i bolig og kan monteres.

Trapp har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis trapp tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.



Trapp mellom underetasje og 1. etasje



Bruksslitasje

1 TG 1 Innvendige dører

INNVENDIG DØRER.

Innvendige ramtredører med glatt overflate.
Ingen lyd/ brannkrav.

Tilstandsrapport

Dører har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis dører tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Andre innvendige forhold

OPPVARMING.

Elektriske panelovner

Varme i gulv på alle rom unntatt soverom og innvendig bod.

Gasspeis i stue

Frittstående badstue.

BADSTUE.

Frittstående infrarød badstue plassert i TV stue/ trimrom.

Badstue er en frittstående konstruksjon/ teknisk installasjon og er derfor ikke vurdert.

Punktet er kun ment som opplysning og tilstandsgrad er derfor ikke satt.



Badstue innvendig.



Badstue

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

BAD UNDERETASJE.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggyldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er fremvist samsvarserklæringer som dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn vurderes til å være ivarettatt.

Da det foreligger midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest på boligen ansees dette som dokumentasjon uten ytterligere undersøkelse fra takstmann sin side.

For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivarettatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

UNDERETASJE > BAD

2 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med fliser.

Himling er utført med malte gipsplater med duk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vindu er eksponert for direkte vannsprut, det anbefales å vurdere tiltak for å beskytte vindu/ veggkonstruksjon mot vannsøl. Vannsøl vil kunne redusere levetiden til vindu/ veggkonstruksjon.



Vindu i våtsone.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er utført med fliser.
Fallforhold på gulv er tilfredsstillende.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.
Plastsluk med klemring og mulighet for rengjøring.
Det er påvist mansjett i sluk.
Rørgjennomføringer er ikke tilgjengelig for vurdering, men det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. På denne bakgrunn gis tilstandsgrad 1 på rørgjennomføringer.
Det er opplyst av eier/ revirent at vegghengt WC har lekkasjesikring med lekkasjepose.



Sluk



Rørgjennomføringer

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Dusj direkte på gulv, med glassvegger
- Badekar
- Servant med underskap

Tilstandsrapport

•Veggengt WC

Innredning/ utstyr har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.
Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis innredning/ utstyr tilstandsgrad 1.
Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk fra ventil som er tilkoblet sentralt aggregat for ventilasjon, tilluft fra spalte i dør.



Ventil for avtrekk



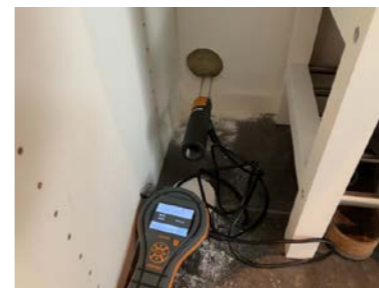
Tilluft ved dør

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, hull tatt i garderobeskap i entre.
Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstkravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.
Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel og avløp av vann.
Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.



Ved hulltaking og fuktmåling av veggkonstruksjon er det registrert måleverdier som ligger i normalområde for tørt treverk.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

VASKEROM.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarig, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er fremvist samsvarerklæringer som dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn vurderes til å være ivaretatt.

Da det foreligger midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest på boligen ansees dette som dokumentasjon uten ytterligere undersøkelse fra takstmann sin side.

For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med baderomsplater.

Himling er utført med himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv er utført med fliser.

Fallforhold på gulv er tilfredsstillende.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.

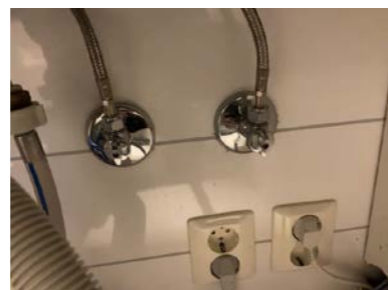
Plastsluk med klemring og mulighet for rengjøring.

Det er påvist mansjett i sluk.

Rørgjennomføringer er ikke tilgjengelig for vurdering, men det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. På denne bakgrunn gis tilstandsgrad 1 på rørgjennomføringer.



Sluk



Rørgjennomføringer

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Opplegg for vaskemaskin
- Innredning med nedfelt vaskekum

Innredning/ utstyr har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis innredning/ utstyr tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav

Tilstandsrapport

eller krav til estetikk.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk fra ventil som er tilkoblet sentralt aggregat for ventilasjon, tilluft fra spalte i dør.



Ventil for avtrekk



Tilluft ved dør

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tillstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrommet har omsluttende vegger i mur.

Ved fuktsøk på vegg er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. For dette våtrommet er det ikke gjennomført hulltaking.

På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel og avløp av vann.

Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved ikke gjennomført hulltaking ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket.

På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det vil være en forhøyet risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.



Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.



Ved fuktsøk på vegg er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

1. ETASJE > BAD

Generell

BAD 1. ETASJE.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarig, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Tilstandsrapport

Det er fremvist samsvarserklæringer som dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn vurderes til å være ivaretatt.

Da det foreligger midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest på boligen ansees dette som dokumentasjon uten ytterligere undersøkelse fra takstmann sin side. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet. Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

Opplyst av eier:

Våtrommet har hatt skade som følge av at sisterneramme for vegghengt toalett ikke var lagt helt inn til flislagt vegg, dette hadde som konsekvens at fliser ved vegghengt toalett sprakk. Forholdet ble utbedret som en garantisak i 2020, av de håndverkere som deltok i bygging av boligen. Utbedring ble utført ved at eksisterende fliser ble slipt, ny membran ble lagt på eksisterende fliser og nye fliser ble lagt på membran. Etter utbedring har det ikke vært problemer med våtrommet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med fliser.

Himling er utført med malte gipsplater med duk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vindu er ikke utsatt for direkte vannsprut, men plasseringen i våtsone kan forkorte levetiden til vindu/ veggkonstruksjon. Eventuelle tiltak bør vurderes.



Vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv er utført med fliser.

Fallforhold på gulv er tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.

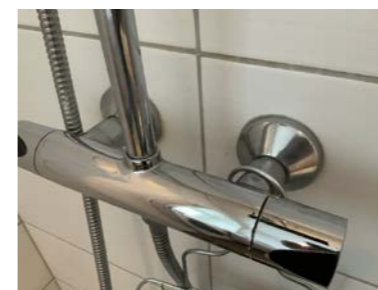
Plastsluk med klemring og mulighet for rengjøring.

Det er påvist mansjett i sluk.

Rørgjennomføringer er ikke tilgjengelig for vurdering, men det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. På denne bakgrunn gis tilstandsgrad 1 på rørgjennomføringer.

Det er opplyst av eier/ rekviert at vegghengt WC har lekkasjesikring med lekkasjepose.

Tilstandsrapport



Rørgjennomføringer



Sluk

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Dusj direkte på gulv, med glassvegger
- Servant med underskap
- Vegghengt WC

Innredning/ utstyr har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis innredning/ utstyr tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk fra ventil som er tilkoblet sentralt aggregat for ventilasjon, tilluft fra spalte i dør.



Ventil for avtrekk



Tilluft ved dør

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, hull tatt i soverom

Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

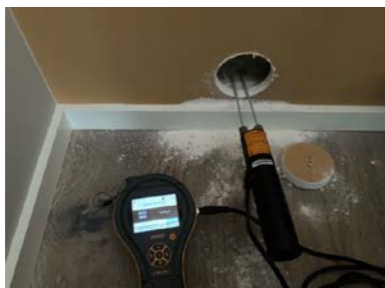
Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel og avløp av vann.

Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne

Tilstandsrapport

tilstandsrapporten.



Ved hulltaking og fuktmåling av veggkonstruksjon er det registrert måleverdier som ligger i normalområde for tørt treverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

KJØKKEN.

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med skap og skuffer under kjøkkenbenk, og skap over kjøkkenbenk.

Funksjonelt kjøkken med fordeling mellom skap- og skuffeseksjoner.

Laminerte skrog og stein benkeplate, malte fronter med eikestruktur

Kjøkken er utstyrt med følgende: Nedfelt vaskekum, oppvaskmaskin, platetopp, integrert stekeovn, integrert stekeovn/ mikrobølgeovn, vinskap, kjøleskuffer.

Kjøkkenventilator montert over platetopp / komfyr.

Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Kjøkken har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis kjøkken tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

INNVENDIGE VANNLEDNINGER.

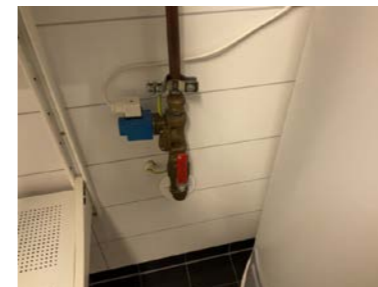
Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Rør-i-rør opplegg med samleskap plassert i vaskerom

Stoppekran plassert i vaskerom.

2 frostfrie utekraner.

Tilstandsrapport



Stoppekran



Samleskap

1 TG 1 Avløpsrør

INNVENDIGE AVLØPSRØR.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Synlige avløpsrør i PVC.

Stakemulighet i sluk

1 TG 1 Ventilasjon

VENTILASJON.

Ventilasjon med sentralt aggregat for balansert ventilasjon.

Aggregat plassert på bod

Betjening av aggregat fra diplay på aggregat

Filterskifte sist utført: 2023

Tilluft med ventiler i tørre rom, avtrekk fra våtrom.



Ventilasjonsaggregat



Betjeningspanel

1 TG 1 Varmtvannstank

VARMTVANNSTANK.

Varmtvannstank med produksjonsår 2014

Størrelse 300 liter

Plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank



Teknisk informasjon



EL. tilkobling

TG 1 Andre installasjoner

SENTRALSTVSUGER.

Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer i boligen.
Motorenhet plassert i bod.



Motorenhet



Vegguttak

TG 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 forenklete 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.

ELEKTRISK ANLEGG.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer plassert i bod
Måler plassert i utvendig inntaksskap.
Kursfortegnelse i sikringsskap.

Tilstandsrapport

Opplyst av eier at det Det Lokale Eltilsynet (DLE) har gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene, og at det ikke er åpne avvik etter kontroll.

På bakgrunn av dette er det ved befaringen ikke gjort ytterligere vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsgrad 1 gis på bakgrunn av at det er gjennomført kontroll i løpet av siste 5 år, og at det ikke er åpne avvik.

1. 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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.

Inntak og sikringsskap

3. 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

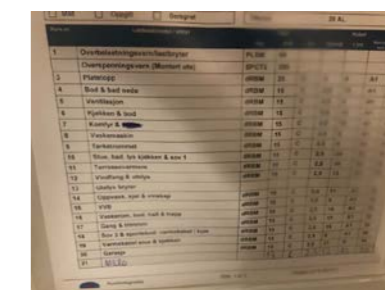
Generell kommentar

Det er fra takstmannens sin side kun gjort en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, denne undersøkelsen kan ikke sammenlignes med den undersøkelsen som er gjort i forbindelse med tilsynet av el. anlegget innenfor siste 5 år.

Tilstandsgrad 1 gis på bakgrunn av at eier har opplyst om at det er gjennomført tilsyn i løpet av siste 5 år, og at det ikke er åpne avvik ved anlegget.



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.



Utvendig inntaksskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig 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.

BRANNTEKNISKE FORHOLD.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985. For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses. For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarsler være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestrømkilde. Brannslukningsapparat/ brannslange er plassert i bod
Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere, røykvarsler er seriekoblet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarsler?
Nei



Brannslukkere



Røykmelder

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

BYGGEGRUNN.

Byggegrunn er nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av byggegrunn, og det er heller ikke foretatt grunnundersøkelser. På denne bakgrunn settes det ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

DRENERING.

Drenering er en nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering. Det er opplyst av eier av boligen at drenering er utført 2015, det er opparbeidet fordrøyningsbasseng på gårdsplassen for håndtering av vann fra tak og terreng.

Tilstand og funksjon for drenering vil i noen tilfeller ha sammenheng med fuktinnslag i kjeller gjennom grunnmur og kjellergulv.

Innvendig grunnmur har ikke synlige og/ eller målbare tegn på fuktinnslag gjennom grunnmur eller i kjellergulv.

Dette indikerer at drenering fungerer på befaringstidspunktet, det gjøres likevel spesielt oppmerksom på at dette kun er indikasjoner og at situasjonen kan forandre seg med nedbør og over tid.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

GRUNNMUR.

Grunnmur er utført med isolerte grunnmurselementer. Utvendig forblendet med plate i steinkompositt. Innvendig betongplate på mark.

TG 1 Forstøtningsmurer

FORSTØTNINGSMUR.

Forstøtningsmurer utført med granittblokker.

Forstøtningsmur var dekket av snø på befaringstidspunktet og er derfor ikke fullstendig vurdert.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av forstøtningsmur når det er snøfritt.

Tilstandsgrad satt på grunnlag av det som var tilgjengelig for vurdering ved befaring, samt bilder og opplysninger fra eier.



Forstøtningsmur ved befaringen



Bilde fra eier

TG 1U Terrengforhold

TERRENGFORHOLD.

Tomta er i hovedsak skrå med opparbeidet uteareal/ hage som er flat.

Gårds plass og gangveger er belagt med belegningsstein.

Eiendommen er i hovedsak inngjerdet.

Tomta var på befaringstidspunktet dekket med snø og er derfor ikke fullstendig vurdert.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av terreng når det er snøfritt.

Tilstandsgrad satt på grunnlag av det som var tilgjengelig for vurdering ved befaring, samt bilder og opplysninger fra eier.

Tilstandsrapport



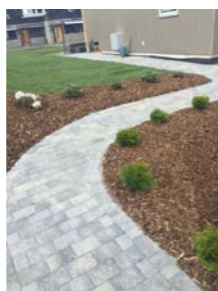
Snødekket tomt ved befarings



Snødekket tomt ved befarings



Bilde fra eier



Bilde fra eier

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Boligens byggeår tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mindre enn halvparten av sin levetid. Vurderingen baseres derfor på levetid og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

På denne bakgrunn gis vann- og avløpsledninger TG 1.

Det kan likevel ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Standard

Garasjen fremstår med normal standard for denne type bygg.

Vedlikehold

Bygget fremstår som vedlikeholdt, men løpende vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Fundamentert med ringmur.

Gulvkonstruksjon med støpt plate på mark.

Yttervegger utført med bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.

Takonstruksjon utført i tre, utvendig tekket med duk.

Vinduer utført i tre

Leddheiseport i metall.

Port er utstyrt med elektrisk motor for åpning og lukking, fjernkontroll.

Bygget har innlagt elektrisitet.

2 ladere for el.bil

Bygget er ikke tilstandsvurdert på linje med boligen og er derfor ikke gitt tilstandsgrad.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Hagestue



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier.

Standard

Hagestuen fremstår med normal standard for denne type bygg.

Vedlikehold

Bygget har tilstand som tilnærmet ny, det anbefales likevel å følge opp tilstand slik at bygget kan holdes på den tilstand den har på befaringstidspunktet så lenge som mulig. Det må påregnes framtidig løpende vedlikehold.

Beskrivelse

FRITTSTÅENDE HAGESTUE

Enkel fundamentering med punktfundamenter.

Gulv utført i trekonstruksjon.

Veggkonstruksjon utført i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.

Takkonstruksjon med sperrer.

Tak er tekket med papp

Vinduer og dører i glass/ metall

Bygget er ikke tilstandsvurdert på linje med boligen og er derfor ikke gitt tilstandsgrad.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Bilde fra eier

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
203 m²/196 m²

Enebolig: Hall m/trapp, 3 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Trimrom, 3 Bod, Entré, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje, Hagestue

Bruksareal andre bygg: 55 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 9 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 11 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

9 950 000

Konklusjon markedsverdi

9 950 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter, etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut fra det som etter taksmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstod på befaringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at markedsverdi og teknisk verdi ikke er det samme og at differansen mellom disse kan variere ut fra eiendommens beliggenhet.

Teknisk verdi er byggets beregnede kostnad ved oppføring på takseringsdagen, korrigert for alder/ slitasje og forskjellen mellom dagens tekniske krav og byggeårets tekniske krav.

Teknisk verdi er beregnet ved bruk av ulike kalkulasjonsprogrammer og oppdaterte byggekostnader fra sammenlignbare bygg.

For eiendommer som er registrert med tomteareal i matrikkelen er tomteverdien beregnet i teknisk verdi som selveiertomt opparbeidet med infrastruktur og beplantning, slik den framsto på takseringsdagen.

Beregninger

Årlige kostnader		
Vann	Kr.	6 240
Avløp	Kr.	6 732
Renovasjon	Kr.	3 456
Eiendomsskatt	Kr.	13 488
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	650 000

Hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.	290 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 290 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 900 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 900 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Tomteverdi er beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien er summen av råtomt infrastruktur i bakken, arrondering, opparbeiding og beplantning. I tillegg gjøres en vurdering av beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	11 200 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

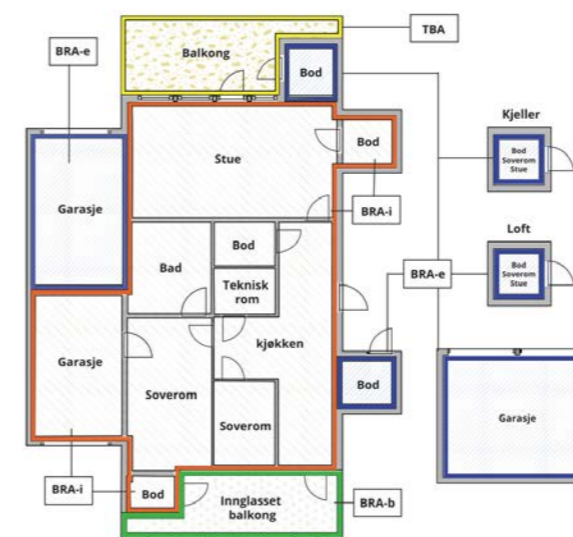
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	94	7		101	
1. Etasje	102			102	47
SUM	196	7			47
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Vaskerom, TV-stue/ trimrom, Bod	Sportsbod	
1. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Bod		

Kommentar

Beregning av arealene følger av «Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volum-beregninger av bygninger».

Måleverdige arealer skal ha minimum fri høyde på 190 cm og bredde på minimum 60 cm, i tillegg skal arealet ha gangbart gulv og være tilgjengelig via dør, trapp, luke, permanent eller nedfellbar stige.

For denne boligen omfatter arealmålingen internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e), innglasset balkong (BRA-b) og terrasse og balkongareal (TBA)

Frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA.

Takhøyde er målt i hver etasje, målt takhøyde kan avvike mellom rom i etasjen.

Takhøyde kjeller/ underetasje: Målt til 237 cm

Takhøyde 1. etasje: Målt til 237 cm

For denne boligen er arealer oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen.

Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler.

En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligen areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova.

Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er dette ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

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:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vindu i TV-stue/ trimrom har ikke plassering og størrelse som ivaretar krav til rømning og dagslys.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er dette ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Kommentar:

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			

SUM BRA 12

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utestue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er dette ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

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	184	19
Garasje	0	43
Hagestue	0	12

Kommentar

Enebolig Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen..
Fordelingen mellom P og S rom er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremsto på befaringsdagen uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.

Garasje

Hagestue

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Ole Harald Hoel	Takstingeniør
	Lise Bratland Hansen	Kunde
19.1.2024	Ole Harald Hoel	Takstingeniør
	Lise Bratland Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	1481		0	844 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

General Ruges veg 8

Hjemmelshaver

Hansen Lise Bratland, Hansen Odd Werner

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
950 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggegodkjente tegninger	16.01.2024	Mottatt fra eier/ rekvirent.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse	16.01.2024	Mottatt fra eier/ rekvirent.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer byggesak	16.01.2024	Mottatt fra eier/ rekvirent.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer EL	16.01.2024	Mottatt fra eier/ rekvirent.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2024	
2	11.04.2025	Oppdatering av rapport med tilleggsinformasjon fra eier om badstue. Det er ikke gjennomført ny befaring.
3	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonene som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvisning til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lise Bratland Hansen

Odd Werner Hansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

General Ruges Veg 8 2819 Gjøvik

3407-67/1481/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1209250072 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Ramma på innebygd sisterte vegghengt wc var ikke festet riktig. Forholdet var en forsikringssak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Haavi Flis og Murtjenester AS

Beskrivelse av arbeidet: Ramma ble festet riktig og bad på hovedplan ble flislagt på nytt for ca 6 år siden, ved at det ble lagt ny membran, flis på flis på vegger og nye fliser på gulv.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Det har vært skjeggkre i boligen, men det har ikke medført noen form for skader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Boligen er behandlet mot skjeggkre i 2 omganger; 1. gang høsten 2023 og 2. gang sommeren 2024. Etter siste behandling har vi ikke sett skjeggkre.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Litt dårlig vanntrykk på vaskerom. Rørlegger som installerte VA i boligen forklarer dette med dårlig trykk på kommunal vannledning

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Rørleggerfirma Lien & Co

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet fjernkontroll og mottakerboks i gasspeis

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Minel Gjøvik

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet spotlight i gang u.etc. Montert lamper over spisestuebord

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Hagestue

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Byggetillatelse og ferdigattest foreligger fra kommunen

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg av eiendommen.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Innvendig nedløpsrør har falt ut fra innvendig taknedløp i det nordvestre hjørnet i garasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Nedløpsrøret ble satt på plass igjen.



38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Tinglyst bestemmelse om bebyggelse vedr. høyde, takform og plassering på eiendommen. Samt tillatelse til å ha vann- og avløpsledning til Johan Sverdrupsgate nr. 31 over eiendommen. Denne ligger mot tomtegrense mot øst.





Bolig selges med boligselgerforsikring

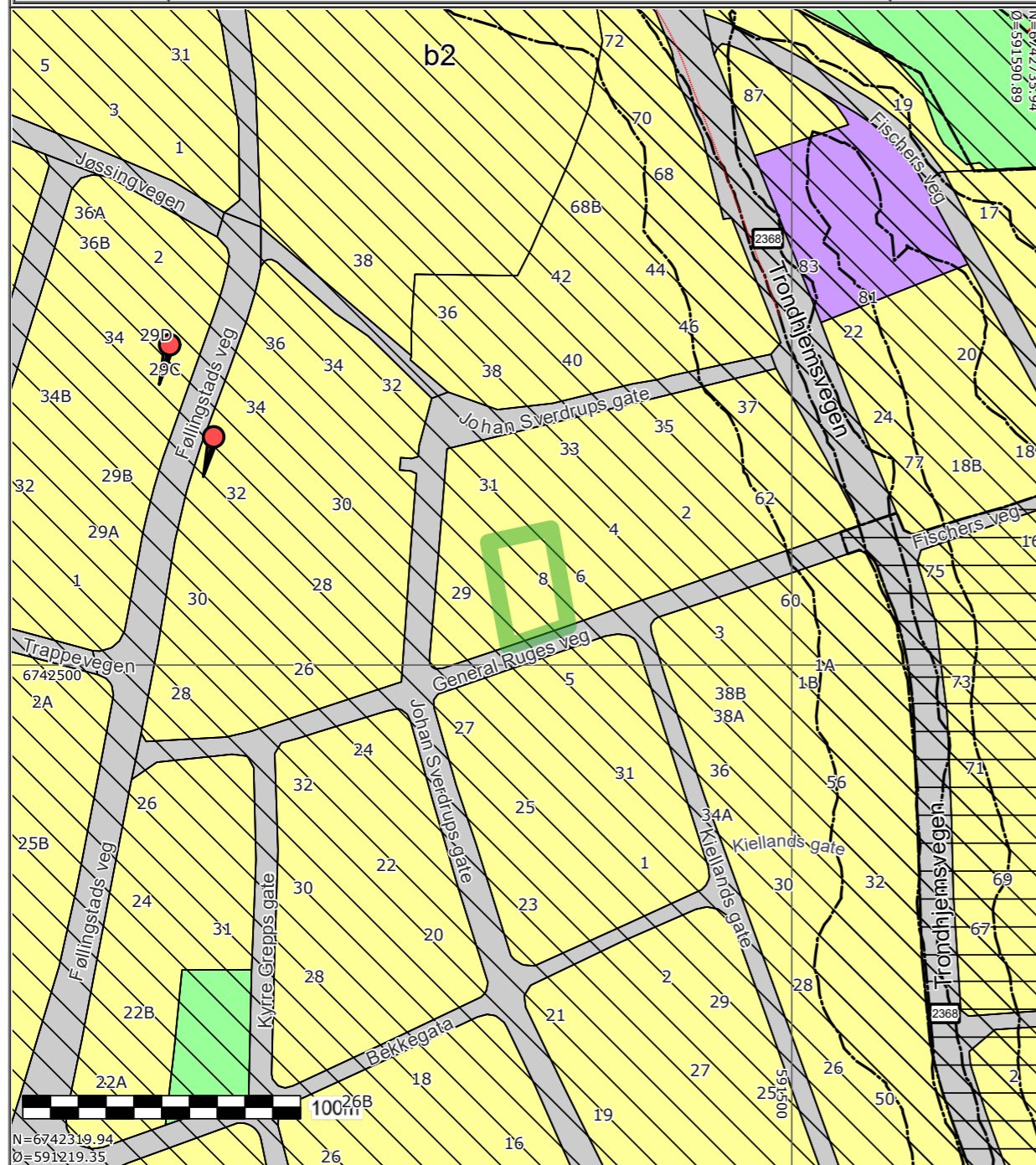
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.











Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 1481	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: General Ruges veg 8, 2819 GJØVIK					
Hj.haver/Fester:						
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 11/4-2025	Sign:			Målestokk 1:2000	



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

	GJØVIK KOMMUNE

Tegnforklaring	
KpBestemmelseOmråde	
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Flomfare
	Krav vedrørende infrastruktur
	Rød sone iht T-1442
	Gul sone iht T-1442
	Boligbebyggelse - Nåværende
	Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
	Veg - Nåværende
	Frrområde - Nåværende



Nabolagsprofil

General Ruges veg 8 - Nabolaget Hunn - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

General Ruges veg Linje B45	1 min 0.1 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	18 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.) 325 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 219 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.) 91 elever, 9 klasser	6 min 2.8 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	11 min 0.8 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	8 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Tesla-lader CC Gjøvik	15 min
Recharge CC Gjøvik	16 min

«Kort vei til alt, masse fine hus, fine turstier ned til Mjøsstranda, Skibladner, kjøpesenter osv.»

Sitat fra en lokalkjent

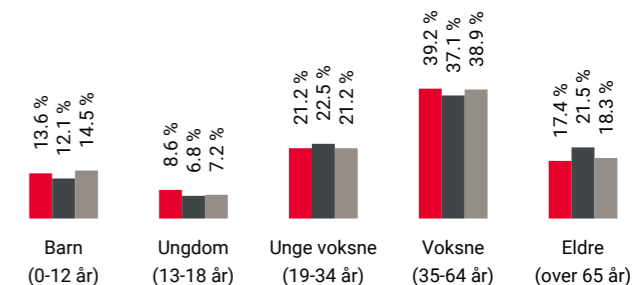


Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hunn	1 625	821
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Lissomskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	13 min 1.1 km
Kråkjordet barnehage (1-5 år) 50 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare


Coop Prix Tranberg PostNord	11 min 0.9 km
Rema 1000 Gjøvik Stadion Post i butikk	12 min 1.1 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Trafikk
Lite trafikk 89/100

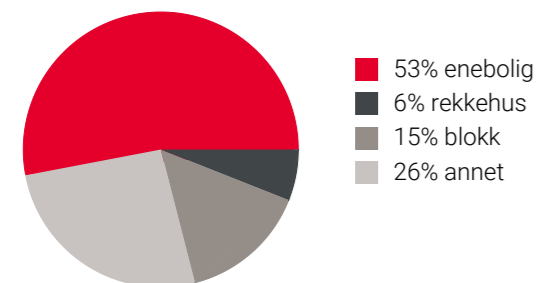
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

-  Tranberg idrettshall 11 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.8 km
-  Gjøvik videregående 10 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  MOVA CC Gjøvik 15 min 
-  Trento Gjøvik 15 min 

Boligmasse







«Veletablert boligområde med hyggelige naboer. Lite støy og ingen gjennomgangstrafikk.»

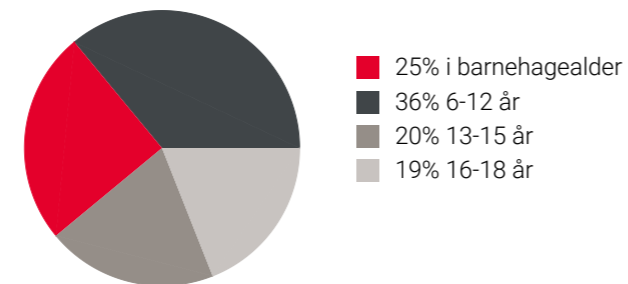
Sitat fra en lokalkjent



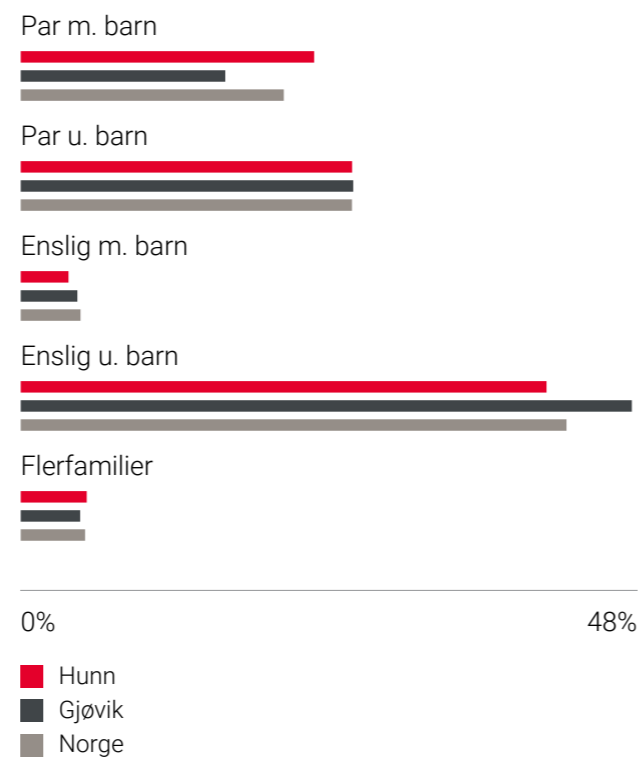
Varer/Tjenester

-  CC Gjøvik 15 min 
-  Sykehusapoteket Gjøvik 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

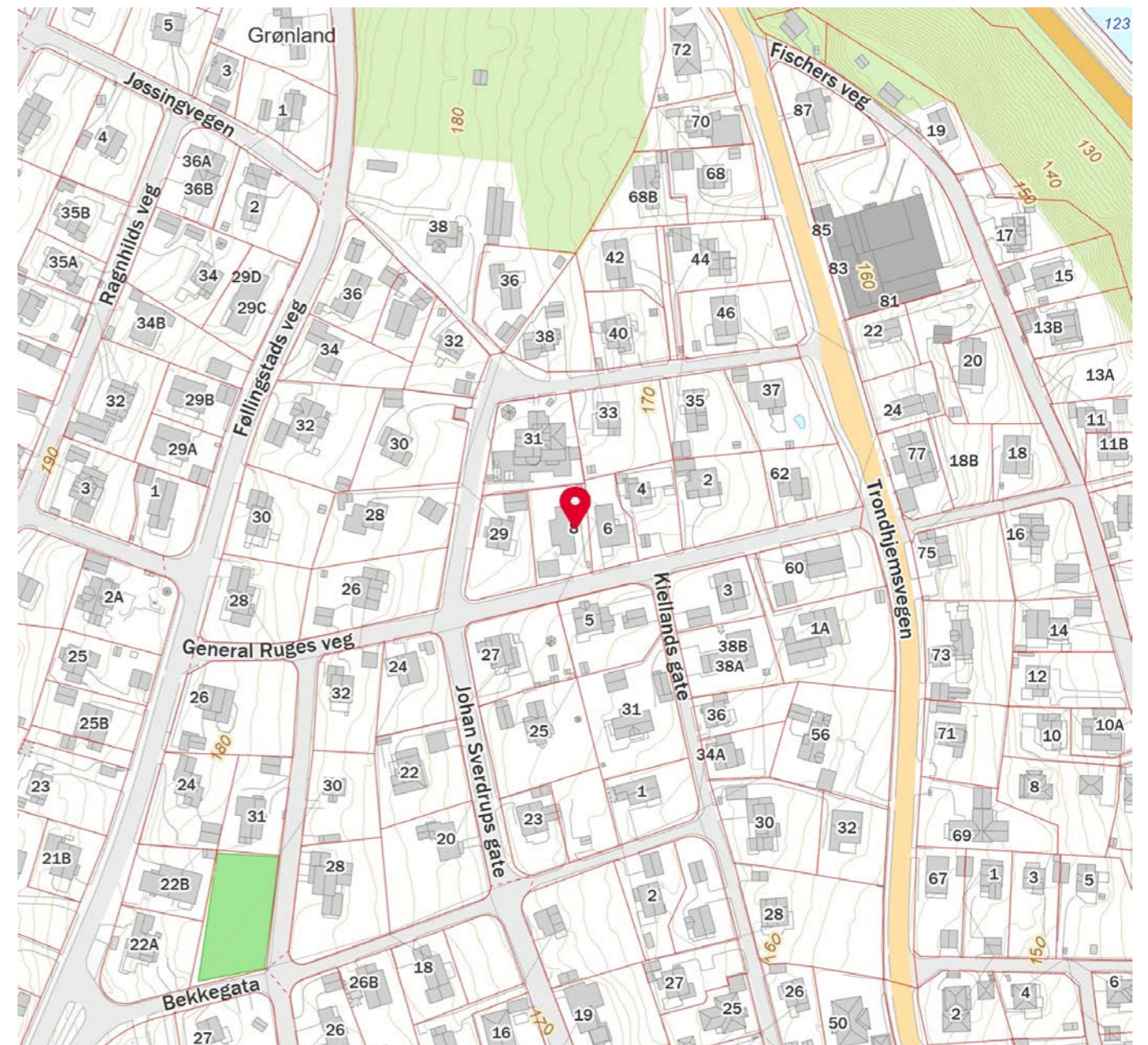
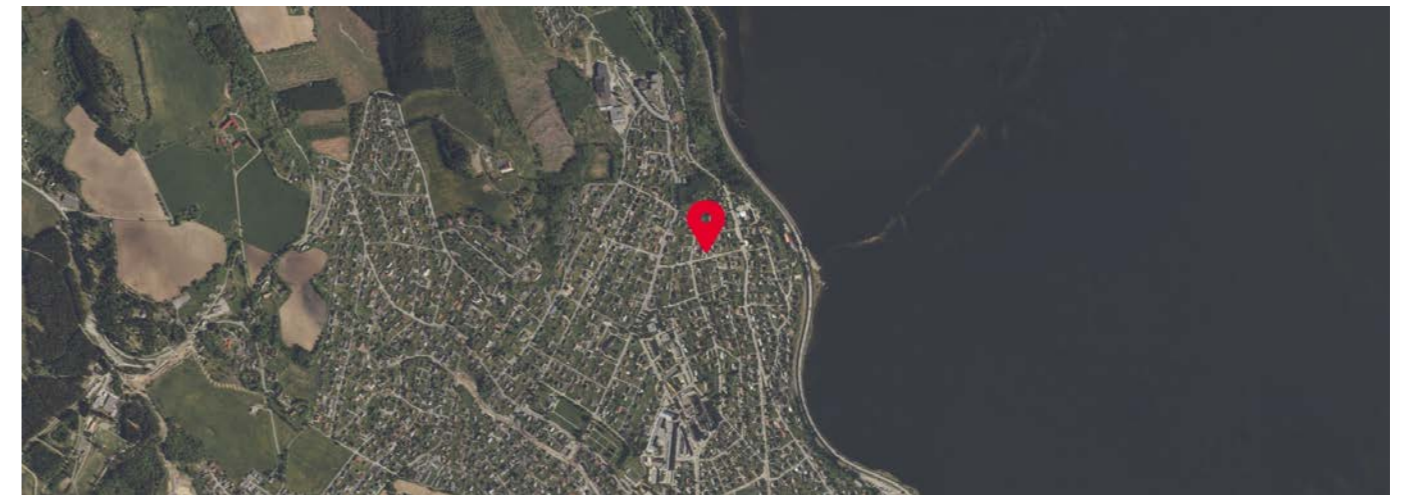


Familiesammensetning



Sivilstand

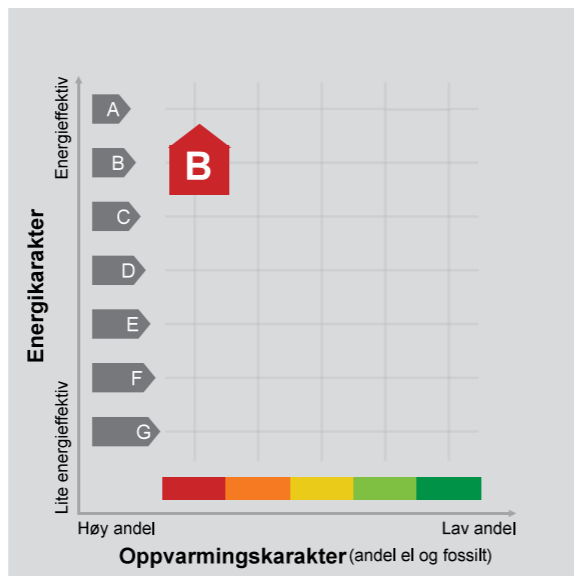
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	General Ruges veg 8
Postnummer	2819
Sted	GJØVIK
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	67
Bruksnummer	1481
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300515946
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	871b4fb4-681e-455b-a7d7-83cff50c16a1
Dato	20.02.2024
Innmeldt av	Bolig Partner AS v/ TUAN NGUYEN DINH



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste 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 oppfordre til 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre