



aktiv.

Klundbyvegen 262, 2836 BIRI

BIRI - Praktisk enebolig med fin utsikt over 2 plan. Innholdsrik bolig med landlig beliggenhet mellom mjøsbyene.



Eiendomsmeglerfullmektig

Lars André Stensen

Mobil 906 72 515

E-post lars.andre.stensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

Berger Langmoens veg 6, 2381 Brumunddal.
TLF. 994 78 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 050 000,-
Omkostn.: Kr 77 600,-
Total ink omk.: Kr 3 127 600,-
Selger: Lise Elverum Leithe

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 218/275 kvm
Tomtstr.: 968.2 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 188, bnr. 54
Oppdragsnr.: 1214250036

BIRI - Praktisk enebolig med fin utsikt over 2 plan. Innholdsrik bolig med landlig beliggenhet.

Velkommen til Klundbyvegen 262!

Enebolig med fin utsikt over Mjøsa. Inngang i underetasjen: Entré, gang, kjellerstue, kjøkken, soverom, bad og 2 boder (denne etasjen er ikke søkt bruksendret. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold). I hovedetasjen er det entré, gang, bod, romslig stue, kjøkken, 4 soverom og bad/wc. Fra stuen er det utgang til stor, delvis overbygd veranda. Garasje hvor det er plass til to biler. Boligen har blitt pusset opp i senere tid.

Utvendig kan eiendommen friste med gjerde, pent opparbeidet tomt med plen, diverse beplantning, støtte mur.

Her bor du høyt og fritt i retning mot Redalen. Området har god utsikt mot Mjøsa og Biri. Gårdsbarnehagen er i nærheten, mens skoler, øvrige barnehage og dagligvare finnes i Biri sentrum ca. 8 min. kjøring unna.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	86
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 218 m²

BRA - e: 57 m²

BRA totalt: 275 m²

TBA: 133 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 86 m² Entré, gang, bad, stue/kjøkken, toalettrom(disse rommene er ikke godkjent for varig opphold),3 boder og utvendig bod.

BRA-e: 57 m² Garasjer

1. etasje

BRA-i: 132 m² Entré, stue, bad, kjøkken, 4 soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

25 m²

1. etasje

108 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,38 m.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,14 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom.

Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er

medtatt i areal. Utvendig inntilliggende bod og garasje er medtatt i areal og ikke

definert som eget bygg. Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse: 133 m². Fordelt på Terrasse mot sør og nord tilknyttet 1. etasje og

terrasse mot nord tilknyttet underetasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

968.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 968,2 m² og et oppgitt areal på 1021,8 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Klundbyvegen ligger oppe i høyden i området Hansvea i retning mot Redalen. Området er åpent og fritt med god utsikt mot Mjøsa. Gårdsbarnehage finnes i nabolaget, mens skoler, øvrige barnehage og dagligvare finnes i Biri sentrum ca. 10 min. kjøring unna. Her er også kort avstand til idrettsanlegg med ny flerbrukshall, kunstgressbane og lysløype samt travbane og Mjøsa med båthavn. Området byr også på flotte turmuligheter i skog og mark sommer som vinter.

På Biri befinner du deg sentralt i forhold til alle mjøsbyene. Togforbindelse på Moelv som ligger ca. 8 km unna, ca. 25 km til alle mjøsbyene.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Lars Bismo

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er bygget i 1975. Takteking av metallplater. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Plastvinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i plast med 2-lags isolerglass. Kodelås. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i blokker av porebetong. Innvendige utforede vegger av porebetong på deler av grunnmur. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 25.03.2025, utført av Lars Bismo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

Utvendig

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

Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Nedløp og beslag: Det er avvik: Vindskier bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra gangbart gulv og lyst med lommelykt. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Svank i takkonstruksjon observert over soverom i 1. Etasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer bærer preg av slitasje. Kondensmerker på enkelte vinduer. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Utvendige trapper:Konstruksjonene har skjevheter. Slitasje på trapp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Innvendig

- Overflater: Gulv er feilmontert enkelte steder, endeskjøter er ikke tilstrekkelig forskjøvet. Ikke registrert skade som følge av feilmontering, kan gi kortere brukstid. Knirk i gulv enkelte steder. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Pipe er ikke pusset som anbefalt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Rom under terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt. Hulltaking er utført for å tilfredsstille forskrift. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Våtrom

- 1. etasje > bad. Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- 1. etasje > bad. Sluk, membran og tettesjikt: Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- 1. etasje > bad. Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning.

- Underetasje > bad. Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fallforhold har avvik i forhold til referansenivå. Gulv er tilnærmet flatt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Underetasje > bad. Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Underetasje > bad. Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Utstyr bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Underetasje > bad. Ventilasjon: Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler. Ventilasjonsvifte er løs. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Kjøkken

- Underetasje > stue/kjøkken. Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredning bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Spesialrom

- Underetasje > toalettrom. Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Arbeidet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannkvaliteten er en påvirkningsfaktor på levetiden, vannprøve er ikke foretatt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Varmesentral: Vann fra varmepumpe må ledes vekk fra grunnmur. Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren. Det anbefales kontroll utført av fagfolk. For nærmere info om energibruk se boligens energiattest. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Småskader på grunn av fuktbelastning over tid.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

Utvendig

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. En del skjevheter i etasjeskiller. Helningsavvik på 23 mm ble målt i kjøkken. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Tekniske installasjoner

- Elektrisk anlegg: Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet som kan gi et eksakt kostnadsestimat. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Tomteforhold

- Forstøtningsmur: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Nivåforskjeller som kan utgjøre fare, skal sikres med gjerde e.l. Dette gjelder i eller i nærheten av uteoppholdsareal og der nivåforskjellen er på mer enn 0,5 m og der det er hardt underlag. Det er registrert forhold som gjør at det burde vært etablert sikring på støttemuren. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Det er opplyst fra forrige eier: 2015, lagt varmekabler, flislagt gulv og vegger. Arbeid utført av Rørleggern K.A Smedsrud, Hveem Elektro og Modena Fliser.

Pkt. 2,1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja, det har jeg ingen dokumentasjon på.

Pkt. 2,2. Er arbeidet byggemeldt? Ja, har ingen opplysninger om dette.

Pkt. 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Opplysning fra forrige eier: lagt nye rør fra borrebrønn, skiftet trykkpumpe. Lagt nye rør fra septiktank til hus. Arbeid utført av Rørleggern K.A Smedsrud.

Pkt. 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja, det er fukt i garasje. I motsatt hjørne av leilighet. Der er det berg/fjell. Opplysning fra forrige eier: 2015, drenert og isolert rundt huset.

Pkt. 6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, lekkasje ved pipe inn på stue i 2020. Nytt pipebrslag og tak etter dette.

Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja, skjevt gulv på kjøkken.

Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja, mus på kaldloft,

Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Belysning kjøkken (2020) og ordnet ledning/stikkontakt ved verandadør (2023). Arbeid utført av Minel sentrum, Sveum & Sveen Elektro.

Pkt. 11,1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

Pkt. 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, opplyst fra forrige eier,

el-kontroll 2018.

Pkt. 14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja, oppføring av støttemur, belegningstein. Det meste på uteområdet er utført på egeninnsats.

Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Byttet tak, pipebeslag og takrenner i slutten av 2020. Arbeid utført av Gjøvik blikkenslagerservice.

Pkt. 17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja, leilighet i underetasje med egen inngang.

Innhold

Boligen har følgende innhold:

Underetasje: entré, gang, stue, soverom, bad, kjøkken, teknisk rom og 2 boder. Denne etasjen er ikke søkt bruksendret. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).

1. etasje: Entré, gang, bod, stue, 4 soverom, kjøkken og bad.

Ovennevnte innhold er hentet fra takstrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Standard

Boligen har blitt jevnlig vedlikeholdt og oppgradert gjennom årene:

2015: Oppgradert elektrisk anlegg med nytt sikringsskap. Drenering, og badet i 1. etasje ble rehabilitert.

2016: Ny avløpsledning til septiktank og ny vannledning til borebrønn ble etablert.

2019: Kjøkkeninnredningen ble skiftet ut med ny løsning fra IKEA. I tillegg ble det satt opp en ny plattning ved inngangen i underetasjen, og det ble montert nye takrenner og nedløp.

2020: Det ble lagt nytt tak.

2023: Belegningsstein ble lagt for å gi uteområdet et mer helhetlig og pent uttrykk.

Gulv er i hovedsak preget av: Laminat og fliser.

Vegger er i hovedsak preget av: Panelplater og malteplater.

Himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater.

Hvitevarene på kjøkkenet i 1. etasje og hvitevarene i underetasjen medfølger i salget.

Innbo og løsøre

Følgende gjenstander medfølger ikke i salget: TV-benk i stuen, lamper over spisestuebordet, klesskap på barnerommet samt nattbord som er fastmontert på veggen.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polisenummer

3644043

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.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2018, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2038.

Feiing ble utført siste gang i 2022. Tilsyn ble sist gang utført i 2020, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedovn, varmepumpe, panelovner og elektrisk gulvvarme.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. 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 3 050 000

Kommunale avgifter

Kr 13 068

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 13 068,- i 2024. I disse inngikk bla. eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 3 984

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 504 408

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 017 633

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Offentlige/kommunale avgifter» og , påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 188, bruksnummer 54 i Gjøvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 4987-1/19, tinglyst den 20.06.1978. Gjelder bestemmelse om bebyggelse

Kopi av ovennevnte dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, og disse er ikke i samsvar med dagens bruk. Det er påvist følgende avvik:

- Tilbygg mot sør vises ikke på tegninger, og heller ikke meldt til kommunen.
- Planløsning i 1. etasje stemmer ikke med dagens bruk.
- Plantegning i underetasje stemmer ikke med dagens bruk, og det har blitt etablert en egen utleieenhet som ikke er offentlig godkjent. I byggetegninger for underetasjen er

enkelte rom definert som bod/disp.rom og hobbyrom(boligens tilleggsdel), og senere blitt innredet. Det er ikke søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst. Privat vann og avløp. Septiktank i glassfiber og borrevann.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende samt at grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2032, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til bebyggelse og anlegg, nåværende boligbebyggelse og boligen ligger i gul støysone (T-1442). Eiendommen grenser til bolig i nord, og veg i øst, sør og vest.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med 1 bruksenhet.

Salgsobjektet underetasje er per salgsoppgavedato utleid. Det gjøres oppmerksom på at utleid areal ikke er offentlig godkjent. Det er etablert skriftlig leiekontrakt med 3 måneders oppsigelsestid. Månedlige leieinntekter utgjør kr 9.500,-. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Kjøper overtar ansvar og risiko for fortsatt utleie av ikke godkjent areal. Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg imellom.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. 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 tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunkt, skal dette angis i kjøpetilbudet.

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

3 050 000 (Prisantydning)

Omkostninger

76 250 (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))

77 600 (Omkostninger totalt)

93 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 127 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 143 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 146 300 (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 77 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 33 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 25 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12 900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Lars André Stensen
Eiendomsmeglerfullmektig
lars.andre.stensen@aktiv.no
Tlf: 906 72 515

Thomas Granberg
Eiendomsmegler
thomas.granberg@aktiv.no

Tlf: 913 05 873

Ansvarlig megler

Thomas Granberg

Eiendomsmegler

thomas.granberg@aktiv.no

Tlf: 913 05 873

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, Berger Langmoens veg 6

2380 Brumunddal

Tlf: 994 78 855

Salgsoppgavedato

18.06.2025







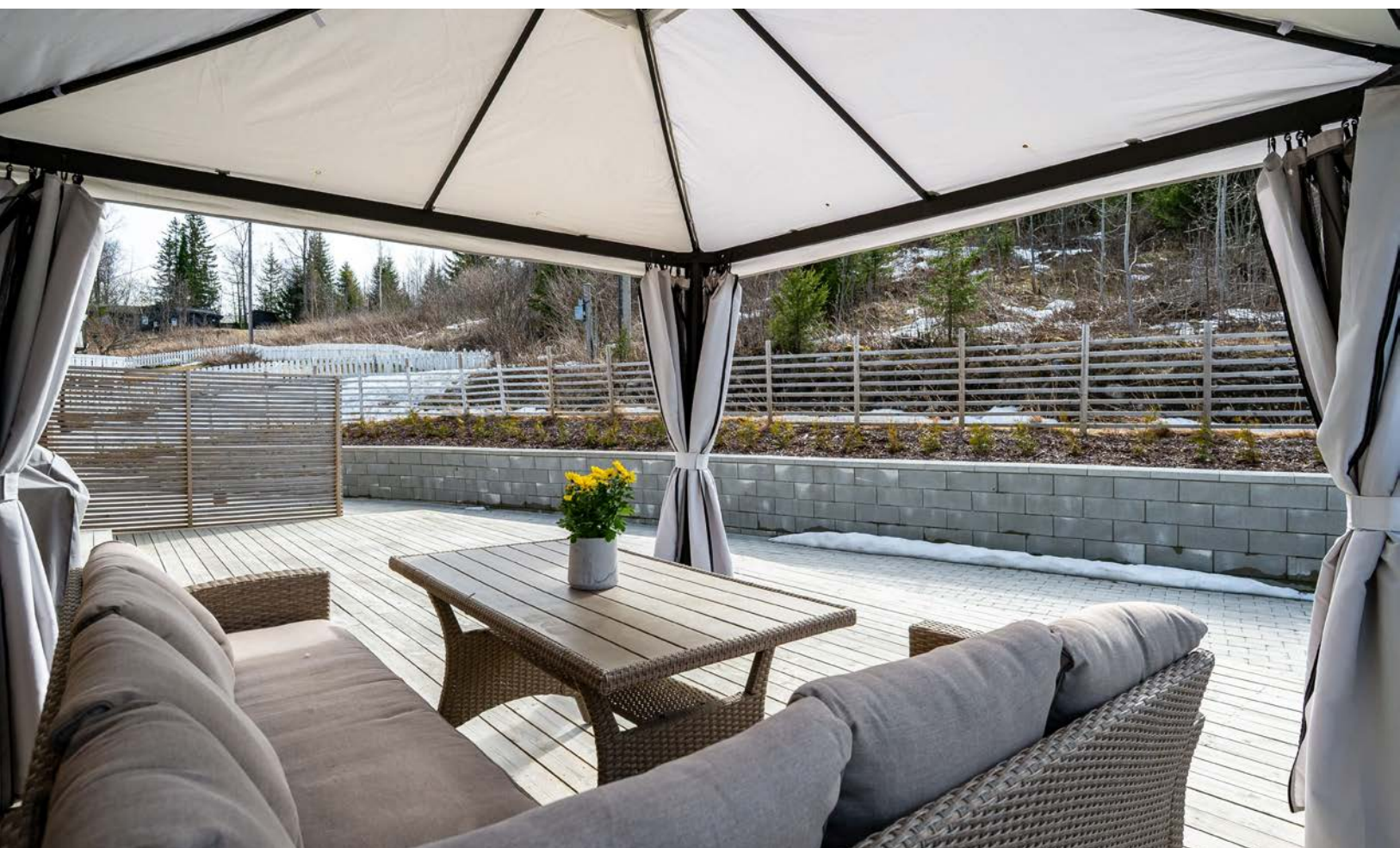


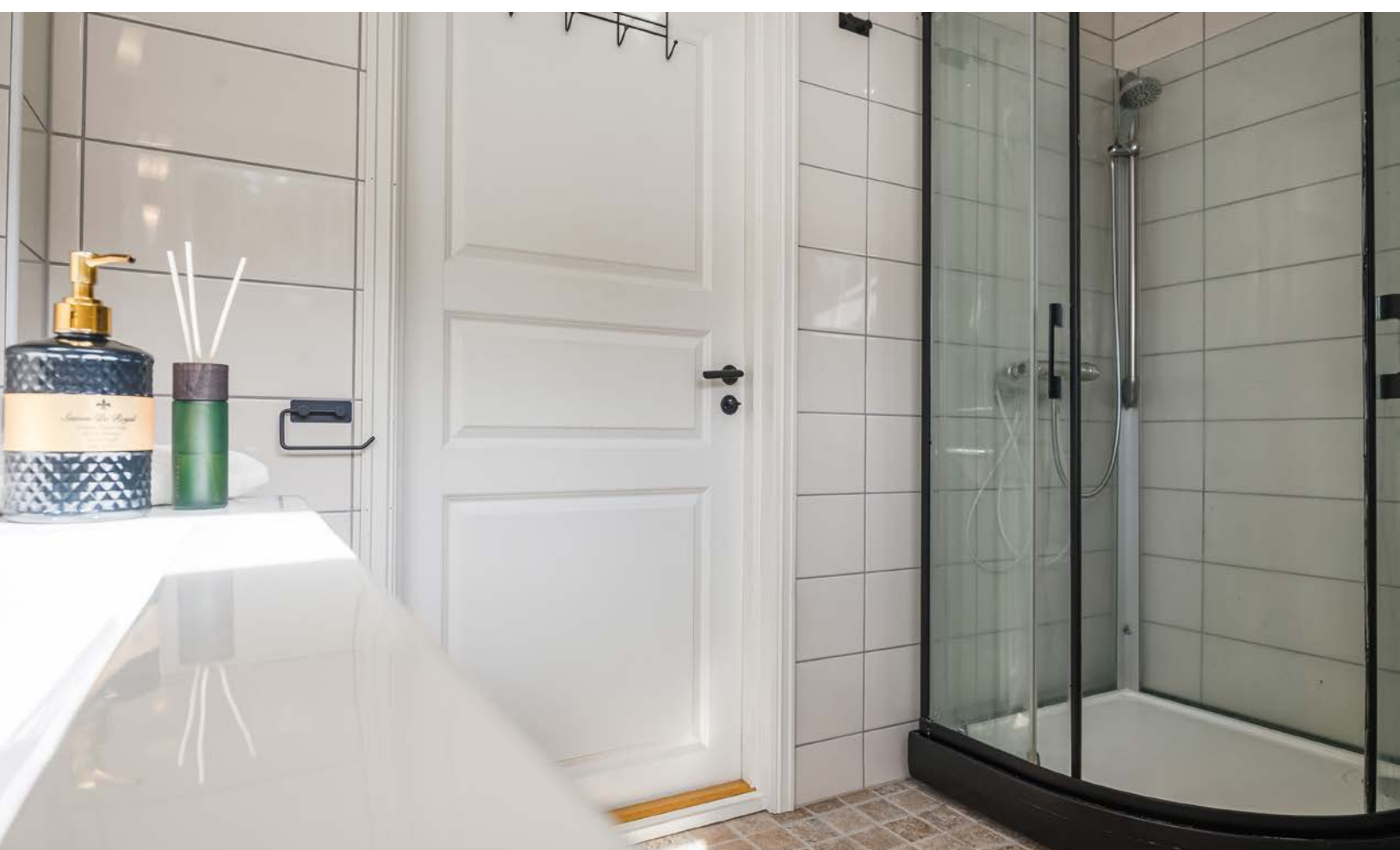
































Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Klundbyvegen 262, 2836 BIRI



GJØVIK kommune



gnr. 188, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 25.03.2025

Rapportdato: 30.03.2025

Oppdragsnr.: 22092-2209

Referansenummer: NC1933

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Bismo

Vår ref: Oppdrags ID:
39995



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

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

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

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Lars Bismo

Lars Bismo

Uavhengig Takstingeniør

lars.bismo@takstgruppen.as

932 50 025



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 • tilleggssbygg 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 lovighet (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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Enebolig med landlig beliggenhet ca. 7 km fra Biri sentrum og 17 km fra Gjøvik sentrum.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av metallplater. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre. Punktet må sees i sammenheng med taktekkning og fuktsikring. Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Undertakbord. Plastvinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i plast med 2-lags isolerglass. Kodelås.

Terrasse mot sør: Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasse mot nord: Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Delvis overbygd.

Terrasse mot nord i underetasje: Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Delvis overbygd. Tretrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av: Laminat. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av: Panelplater. Malteplater.

Himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater.

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i blokker av porebetong. Innvendige utforede vegger av porebetong på deler av grunnmur. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Elementpipe. Antall ildsteder i boligen: 1

Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i hoveddel:
Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speilskap. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Varme i gulv. Plasts luk.

Bad i utleiedel:

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsvifte. Varme i gulv. Plasts luk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i hoveddel:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Flislagt over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp.

Plass til frittstående:

Kjøleskap. Oppvaskmaskin.

Kjøkken i utleiedel:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Komfyrvakt. Kjøkkenkum.

Plass til frittstående:

Komfyr. Kjøle/frysenskap. Oppvaskmaskin.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Fliser på gulv. Malte plater på vegg. Servant. Ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:

Plast. Metall.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Synlige avløpsrør i:

Plast.

Stakeluke plassert i kjeller.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Luft/Luft varmepumpe.

Ca 120 og 80 liters varmtvannstank

Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Panelovn. Vannbåren varme. Ildsted. Varmepumpe.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 968,20 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen har privat vann.

Eiendommen har privat avløp.

Septiktank i glassfiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

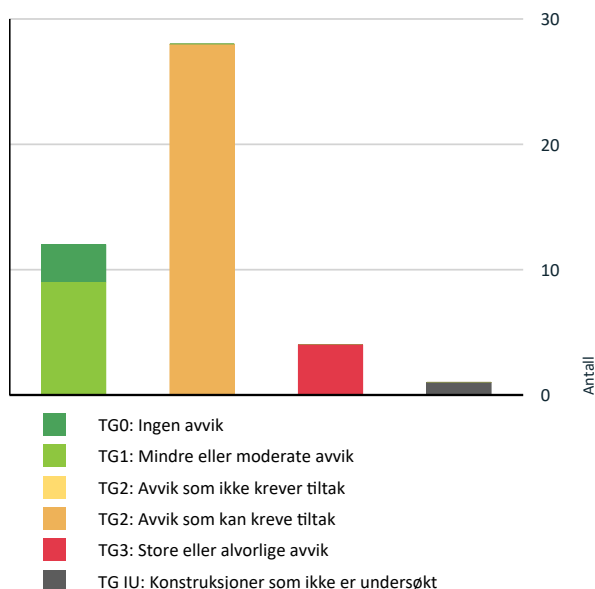
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Selgers opplysning:

Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene. Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger av slik boligen fre, står i dag. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av boligen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader. Det tas spesifikt forbehold på grunn av nevnte punkter og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger): Tilbygg mot sør vises ikke på tegning, planløsning i 1. Etasje stemmer ikke med dagens bruk og planløsning i kjeller stemmer ikke med dagens bruk. Tiltakene er søknadspliktige og jeg anbefaler derfor å ta kontakt med kommunen for videre veiledning.

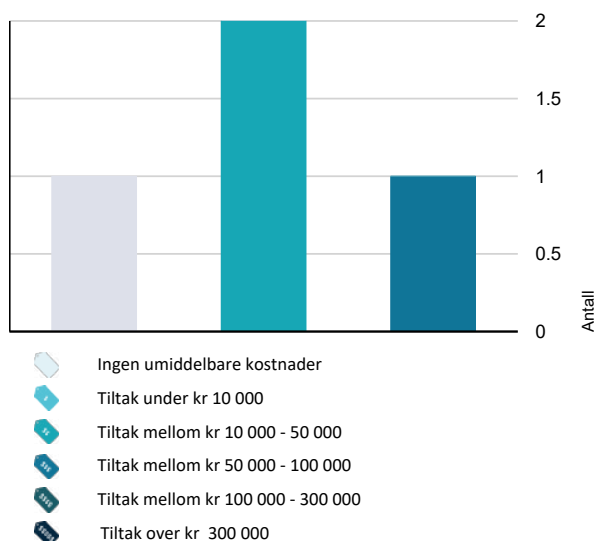
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Det er gjort en avansert energimerking av denne boligen slik at tiltak som er opplyst utført på boligen etter byggeår er hensyntatt i beregningen.

Anbefalte energieffektiviserende tiltak for denne boligen kan du se på tiltakslisten på Enova sine hjemmesider sammen med potensiell energikarakter. Ang. kriterier for støtte finner du også disse på Enova sine sider <https://www.enova.no/privat/anbefalte-energitiltak-for-ditt-hus/>.

Ta kontakt med meg på 93 25 00 25 eller lars. bismo@takstgruppen.as for ytterligere informasjon.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

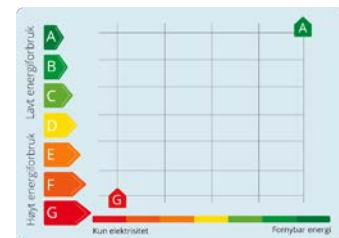
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1975

Anvendelse

Enebolig

Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

Kommentar

Opplyst av rekvirent.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført. For nærmere info om energiforbruk se bygningens energiattest. Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Det er anbefalt ytterligere undersøkelser på enkelte bygningsdeler, Takstgruppen AS kan bistå med dette. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

2015	Utført av firma.	Ny drenering.
2015	Utført av firma.	Rehabilitering av bad i 1. etasje.
2015	Utført av firma.	Oppgradering av elektrisk anlegg. Nye sikringskap.
2016	Utført av firma.	Ny avløpsledning til septiktank.
2016	Utført av firma.	Ny vannledning fra borrebrønn
2019	Utført som egeninnsats.	Ny kjøkken innredning.
2020	Utført som egeninnsats.	Platting/uteplass utleiedel.
2020	Utført av firma.	Nye takrenner og nedløp.
2020	Utført av firma.	Ny takteking.
2022	Utført som egeninnsats.	Behandlet boligen utvendig.
2022	Utført som egeninnsats.	Ny ytterdør i utleiedel.
2023	Utført som egeninnsats.	Støpt gulv i utebod.
2023	Utført som egeninnsats.	Belegningsstein mot sør.
2024	Utført som egeninnsats.	Satt inn verandadør på kjøkken.

(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking av metallplater.

Vurdering av avvik:

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

Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre. Punktet må sees i sammenheng med takteking og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindskier bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Behov for vedlikehold.



Vinds kier bærer preg av slitasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Behov for vedlikehold og utbedringer.



Værsliitt/opsprukket kledning



Endaved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra gangbart gulv og lyst med lommelykt. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Svank i takkonstruksjon observert over soverom i 1. Etasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

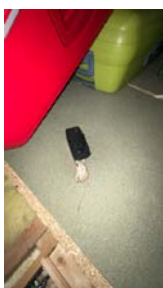
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport



Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Spor av mus registrert, ukjent omfang.



Svank i takkonstruksjon observert over soverom i 1. Etasje.

TG 2 Vinduer

Plastvinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1993. 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje. Kondensmerker på enkelte vinduer. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Behov for vedlikehold og utbedring.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i plast med 2-lags isolerglass. Kodelås.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport



Ytterdør henger. Hull etter katteluke i dør er tettet.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør: Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasse mot nord: Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Delvis overbygd.

Terrasse mot nord i underetasje: Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Delvis overbygd.

Vurdering av avvik:

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

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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



Skjevheter i rekkverk.



Råteskade i undergulv til terrasse mot nord. Forholdet gir tilstandsgrad 3.

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Slitasje på trapp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Behov for vedlikehold.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av: Laminat. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av: Panelplater. Malteplater.

Himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv er feilmontert enkelte steder, endeskjøter er ikke tilstrekkelig forskjøvet. Ikke registrert skade som følge av feilmontering, kan gi kortere brukstid. Knirk i gulv enkelte steder. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men tiltak må påregnes for å lukke avviket. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Gulv er feilmontert enkelte steder.



Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning.



Kortskjøt på laminatgulv har sklid fra hverandre.



Sprekk i mørtelfuger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. En del skjevheter i etasjeskiller. Helningsavvik på 23 mm ble målt i kjøkken. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Helningsavvik på 23 mm ble målt i kjøkken.

TG 2 Radon

Fakta om radon:

Hentet fra DSA (Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet)

- Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.
- Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.
- Hvis det er målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået.
- Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

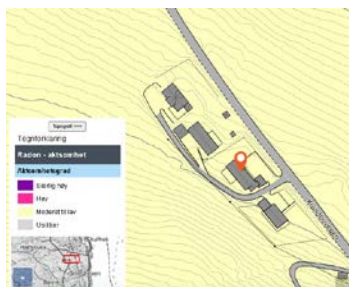
Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/>.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe. Antall ildsteder i boligen: 1

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Pipe er ikke pusset som anbefalt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales kontroll av pipe og ildsteder. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.



Pipe er ikke pusset som anbefalt.



Rust på sotluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i blokker av porebetong. Innvendige utforede vegger av porebetong på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt. Hulltaking er utført for å tilfredsstille forskrift. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av konstruksjon og kostnadsestimat er vurdert ut fra synlige forhold. For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i konstruksjon.



Hulltaking foretatt i bod. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i konstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Enkelte dører må justeres.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Slitasje på dør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speilskap. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Varme i gulv. Plastsluk.



Oversiktsbilde av bad i 1. etasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og må brukes deretter. Se <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15> for hvordan våtrom skal bygges i dag.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser da utførelsen på arbeidet kan påvirke brukstiden og risikoen for fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Det er påvist skader på innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell. Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

Tilstandsrapport



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Hulltaking foretatt fra kjøkken mot bad.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsvifte. Varme i gulv. Plastsluk.



Oversiktsbilde av bad i utleiedel.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold har avvik i forhold til referansenivå. Gulv er tilnærmet flatt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og må brukes deretter. Se <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15> for hvordan våtrom skal bygges i dag.



Sprekk i fuge.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser da utførelsen på arbeidet kan påvirke brukstiden og risikoen for fuktskader.



Sluk var ikke mulig og befare.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Utstyr bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Riss i servent.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.

Ventilasjonsvifte er løs. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Ventilasjonsvifte er løs.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.



Hulltaking foretatt fra bod. Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Flislatt over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp.

Plass til frittstående:
Kjøleskap. Oppvaskmaskin.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning". Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

Tilstandsrapport



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Komfyrvakt. Kjøkkenkum.

Plass til frittstående:

Komfyr. Kjøle/fryseskap. Oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredning bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Behov for vedlikehold.



Oversiktsbilde av kjøkken.



Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning". Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

Tilstandsrapport



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv. Malte plater på vegg. Servant. Ventil.

Vurdering av avvik:

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

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Arbeidet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.



Oversiktsbilde av kjøkken.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Sprekker i overflate.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

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

Vannkvaliteten er en påvirkningsfaktor på levetiden, vannprøve er ikke foretatt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Stoppekran er plassert i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Stakeluke plassert i kjeller.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.



Stakeluke plassert i kjeller.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Etter dagens bruk vurderes ventilasjon som tilfredsstillende. Gjør oppmerksom på at ved endret bruk kan situasjonen ofte bli annerledes.

TG 2 Varmesentral

Luft/Luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann fra varmepumpe må ledes vekk fra grunnmur. Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren. Det anbefales kontroll utført av fagfolk. For nærmere info om energibruk se boligens energiattest. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold.



Vann fra varmepumpe må ledes vekk fra grunnmur.

TG 1 Varmtvannstank

Ca 120 og 80 liters varmtvannstank



TG IJ Andre installasjoner

Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Panelovn. Vannbåren varme. Ildsted. Varmepumpe.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Tilstandsrapport

Selgers opplysning:

Varmer i gulv på: Bad i utleiedel. Bad i hoveddel.

⚡ TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2015

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det eksisterer samsvarserklæring for mindre jobber utført i. 2020 og 2023

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Tilstandsrapport

Ja Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet som kan gi et eksakt kostnadsestimat. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringskap for hoveddel plassert i 1. Etasje



Løs ledning over kjøkkenskap.



Løs ledning til spei på bad i utleiedel.



Sikringskap for utleiedel plassert i bod i underetasje.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

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 Apparatet er gammelt og må erstattes med nytt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Småskader på grunn av fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvensen av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.



Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.



Riss og sprekker i gulv.

TG 3 Forstøtningsmur

Støttemur i betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Nivåforskjeller som kan utgjøre fare, skal sikres med gjerde e.l. Dette gjelder i eller i nærheten av uteoppholdsareal og der nivåforskjellen er på mer enn 0,5 m og der det er hardt underlag. Det er registrert forhold som gjør at det burde vært etablert sikring på støttemuren. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er påvist større skjevheter i muren.

TG 2 Terrengforhold

Eiet tomt på 968,20 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen, dette kan føre til fuktskade i boligen. Det bør etableres fall eller ledegrøft vekk fra boligen.



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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har privat vann. Vannprøve er ikke foretatt, jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget. Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder og materiale.

TG 2 Septiktank

Septiktank i glassfiber. Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

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

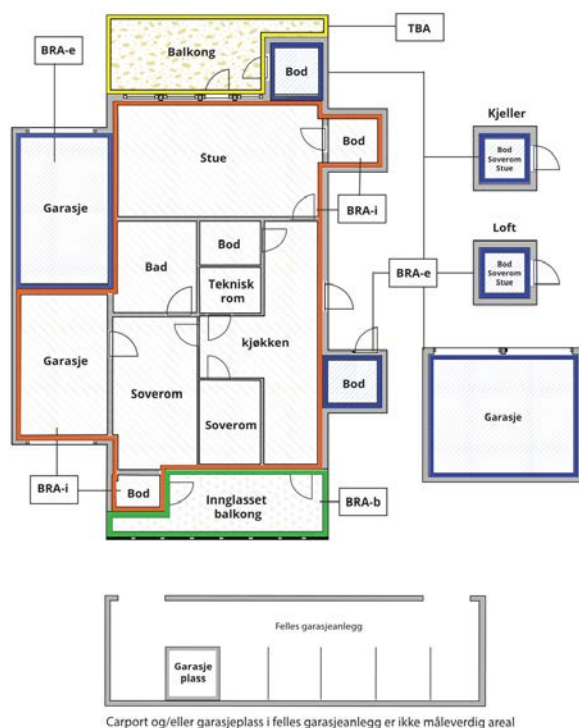
Hva er måleverdig areal?

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 målbart 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 boden
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	132			132	108
Underetasje	86	57		143	25
SUM	218	57			133
SUM BRA	275				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue, Entré, Bod		
Underetasje	Bad, Stue/kjøkken, Entré, Gang, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Toalettrom, Soverom, Utvendig bod	Garasje, Garasje 2	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,38 m.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,14 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørgarderobes og garderobeskap er medtatt i areal. Utvendig inntilliggende bod og garasje er medtatt i areal og ikke definert som eget bygg. Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse: 133 m². Fordelt på Terrasse mot sør og nord tilknyttet 1. etasje og terrasse mot nord tilknyttet underetasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Selgers opplysning:

Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene. Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger av slik boligen fre,står i dag. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av boligen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader. Det tas spesifikt forbehold på grunn av nevnte punkter og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger): Tilbygg mot sør vises ikke på tegning, planløsning i 1. Etasje stemmer ikke med dagens bruk og planløsning i kjeller stemmer ikke med dagens bruk. Tiltakene er søknadspliktige og jeg anbefaler derfor å ta kontakt med kommunen for videre veiledning.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: På grunn av lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Se også eget punkt om branntekniske forhold lenger opp i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Lavere takhøyde enn 2,20 m er registrert i underetasje.

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	77	198
Kommentar		
Enebolig	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg. Utvendig inntilliggende bod og garasje er medtatt i areal og ikke definert som eget bygg	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Lars Bismo	Takstingeniør
	Lise Elverum Leithe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	188	54	0	0	968.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Klundbyvegen 262

Hjemmelshaver

Leithe Lise Elverum

Kommentar

Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommune kart, oppmåling anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at tomtestørrelse kan endre seg etter en oppmåling. Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet).

Kommuneplan

Kommunenummer: 3407 - Gjøvik
Planidentifikasjon: KP2020-2032
Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2020-2032
Ikrafttredelsesdato: 29/10/2020
Planbestemmelse: 1 - Med bestemmelser som egen tekst
Lovreferanse type: 6 - Pbl. 2008

Utleid del av bolig

Takstingeniøren har ikke undersøkt i kommunen sine arkiver om utleiedel er godkjent, jeg anbefaler at dette undersøkes. Boligen er ikke registrert med egen utleiedel i Statens Kartverk.

Siste hjemmelsovergang

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	27.03.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.		Fakture for utført arbeid er fremlagt. Utførende firma er gått konkurs.	Finnes ikke		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	25.03.2025	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	27.03.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	17.12.2019	Installasjon på kjøkken.	Gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst.	12.03.2018		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	04.07.1973		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.			Finnes ikke		Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse.		Finnes ikke i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Bruksrettigheter.			Finnes ikke		Nei
Situasjonskart.	27.03.2025	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	24.03.2025		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent.	25.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	30.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• 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 tjenesteytere.

• 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 dampsperrer 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 tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode 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 tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeleværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

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

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ringsaker	
Oppdragsnr.	
1214250036	
Selger 1 navn	
Lise Elverum Leithe	
Gateadresse	
Klundbyvegen 262	
Poststed	Postnr
BIRI	2836
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg forsikring
Polise/avtalnr.	3644043

Document reference: 1214250036

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er opplyst fra forrige eier: 2015, lagt varmekabler, flislagt gulv og vegger

Arbeid utført av

Rørleggern K.A Smedsrud, Hveem Elektro, Modena Fliser

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har jeg ingen dokumentasjon på

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har ingen opplysninger om dette

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Opplysning fra forrige eier: lagt nye rør fra borrebrønn, skiftet trykkpumpe. Lagt nye rør fra septiktank til hus.

Arbeid utført av

Rørleggern K.A Smedsrud

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er fukt i garasje. I motsatt hjørne av leilighet. Der er det berg/fjell. Opplysning fra forrige eier: 2015, drenert og isolert rundt huset

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje ved pipe inn på stue i 2020. Nytt pipebrslag og tak etter dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjevt gulv på kjøkken

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus på kaldloft.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Belysning kjøkken (2020) og ordnet ledning/stikkontakt ved verandadør (2023).

Arbeid utført av

Minel sentrum, Sveum & Sveen Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Opplyst fra forrige eier, el-kontroll 2018.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppføring av støttemur, belegningstein. Det meste på uteområdet er utført på egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet tak, pipebeslag og takrenner i slutten av 2020.

Arbeid utført av

Gjøvik blikkenslagerservice

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leilighet i underetasje med egen inngang

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1214250036

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1214250036

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Leithe	e55ab08d7cd0a5078bc324 4ae37641f6ea4b5736	26.03.2025 21:32:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1214250036

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

Nabolagsprofil

Klundbyvegen 262

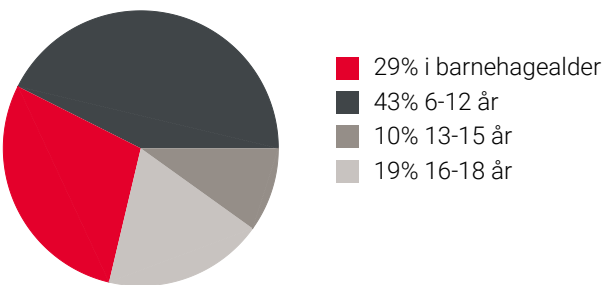
Offentlig transport

🚶 Larud Linje 417	1 min 🚶 0.1 km
🚆 Moelv stasjon Linje F6, RE10, RE11	10 min 🚆 8.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 20 min 🚆

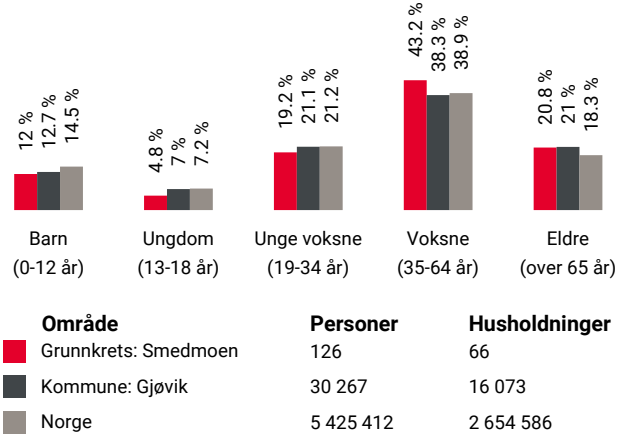
Skoler

Biri barneskole (1-7 kl.) 392 elever	9 min 🚶 6.8 km
Biri ungdomsskole (8-10 kl.) 136 elever, 9 klasser	9 min 🚶 6.8 km
Statens gartner- og blomsterdekoratørsk... 80 elever, 7 klasser	13 min 🚶 11 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	17 min 🚶 16.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

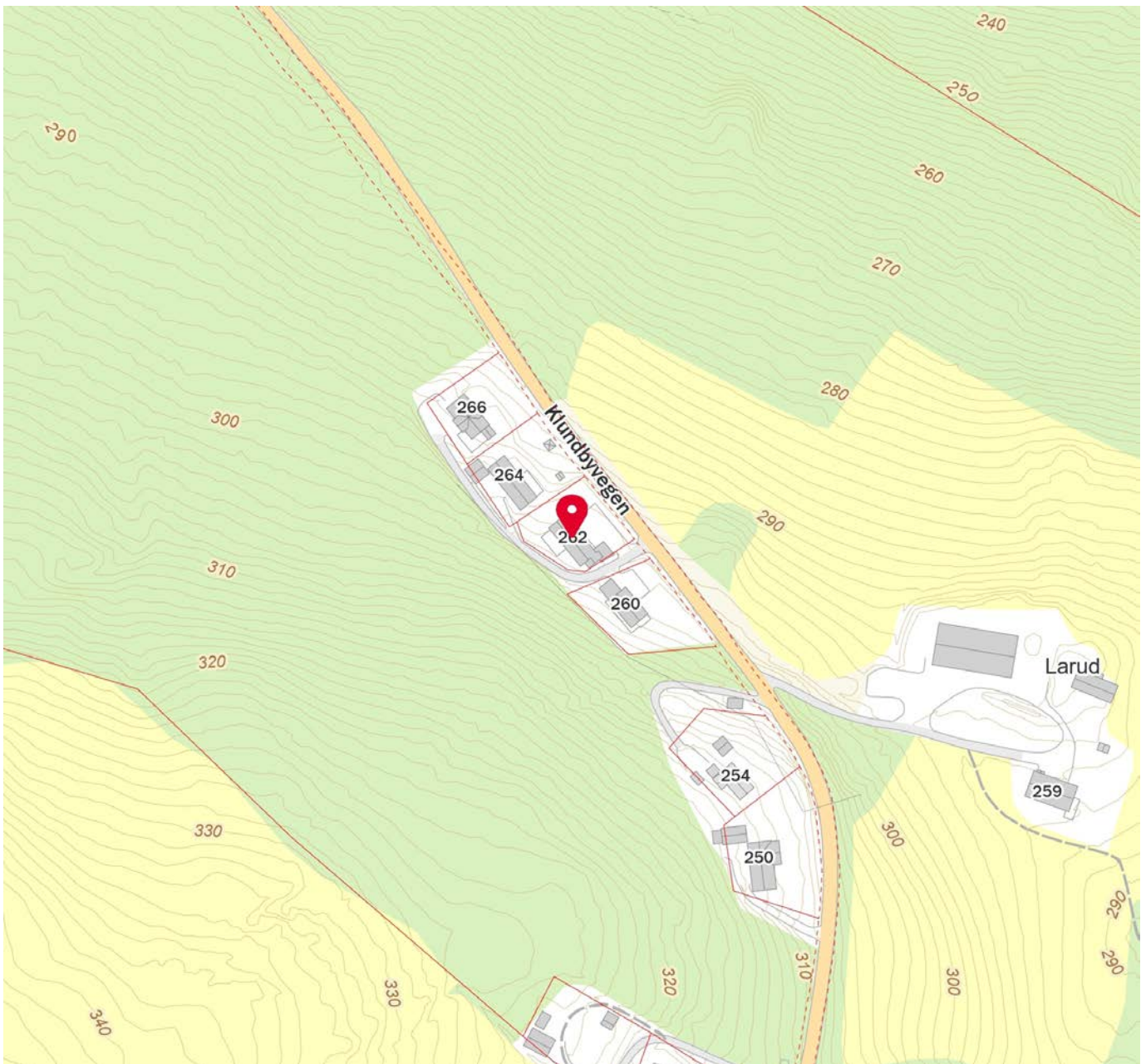
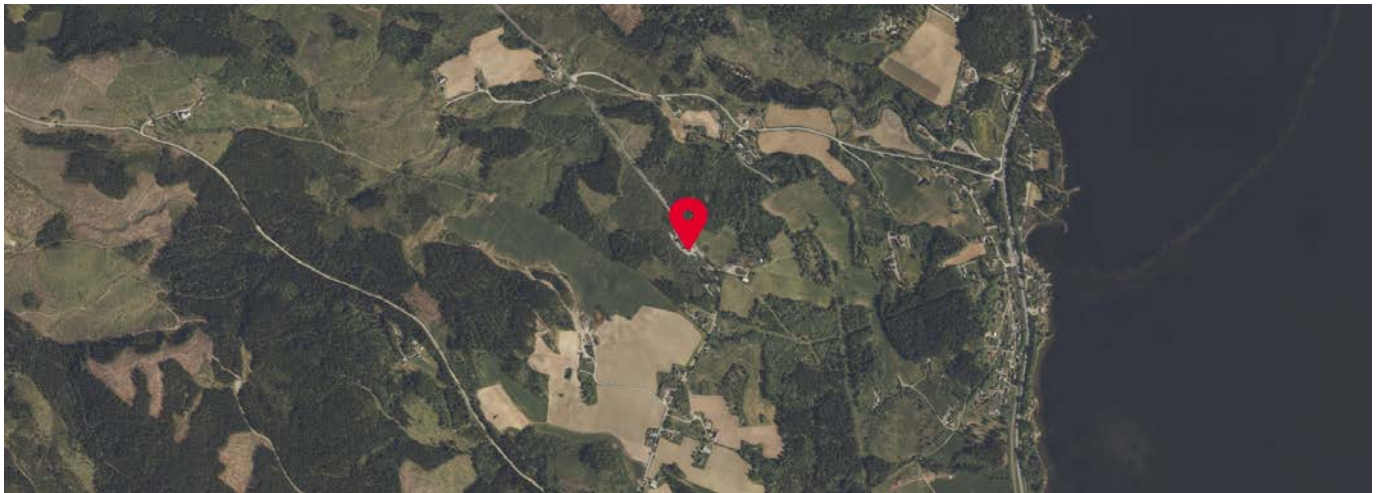
Nordby gårdsbarnehage Biri (1-5 år) 35 barn	6 min 🚶 3.9 km
Diseth FUS bhg.- Rolidbakken (1-5 år) 33 barn	7 min 🚶 4.7 km
Diseth FUS barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 🚶 6.3 km

Dagligvare

Coop Extra Biri Post i butikk	8 min 🚶 6.2 km
Kiwi Biri PostNord	8 min 🚶 6.2 km

Sport

⚽ Eidsiva Stadion Fotball	7 min 🚶 4.6 km
⚽ Biri idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min 🚶 5.7 km
🏊 NEXT Biri	8 min 🚶
🏊 Frisk Treningssenter	8 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Klundbyvegen 262
2836 BIRI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars André Stensen

Telefon: 906 72 515
E-post: lars.andre.stensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre