

Ekornvegen 11



Velkommen til

Ekornvegen 11



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2024

NORDBYEN

Vesentlig påkostet villaeiendom med dobbelgarasje. Skjermet og stille beliggende. Frodig og pent opparbeidet.

Prisantydning	7 500 000,-
Omkostninger	188 740,-
Totalpris	7 688 740,-
BRA-i	293 m²
Totalt BRA	333 m²
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1954
Tomt	1 401 m², eiet

Megler	Henning Huse
Telefon	455 19 750
E-post	h.huse@nordvikbolig.no


11





Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Ekornvegen 11 - En særdeles påkostet og pent opparbeidet villaeiendom i Nordbyen. Dobbelgarasje med 2 el-bil ladere. Fine uteplasser og gode solforhold. Beliggende i rolig og barnevennlig område. Boligen har en familievennlig og praktisk planløsning.

Høydepunkter:

- Eksklusivt Huseby- kjøkken fra 2017
- Belegningsstein på gårdsplass
- Nytt tak i 2022
- Ingen TG3
- Tak tekket med Hollandsk glassert takstein
- Dobbelgarasje med 2 el-bil ladere
- Klebersteinsovn
- Varmepumpe
- Blåseisolert på loftet
- Drenert grunnmur i kjeller 2017
- Nytt sikringsskap og kurser i 2017

Arealer og innhold

BRA-i:	293 m²
BRA-e:	40 m²
Totalt BRA:	333 m²
TBA:	40 m²

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 94 m² som omfattes av toalettrom, vaskekjeller og 5 boder.
Total BRA: 94 m².

1. etasje:
BRA-i: 102 m² som omfattes av hall m/trapp, entré, 2 stuer, spisestue, kjøkken og bad.
Total BRA: 102 m².
TBA: 40 m² som omfattes av terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 40 m².

2. etasje:
BRA-i: 97 m² som omfattes av bad, gang og 5 soverom.
Total BRA: 97 m².

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 40 m² som omfattes av dobbelgarasje med 2 el- bil ladere.
Total BRA: 40 m².



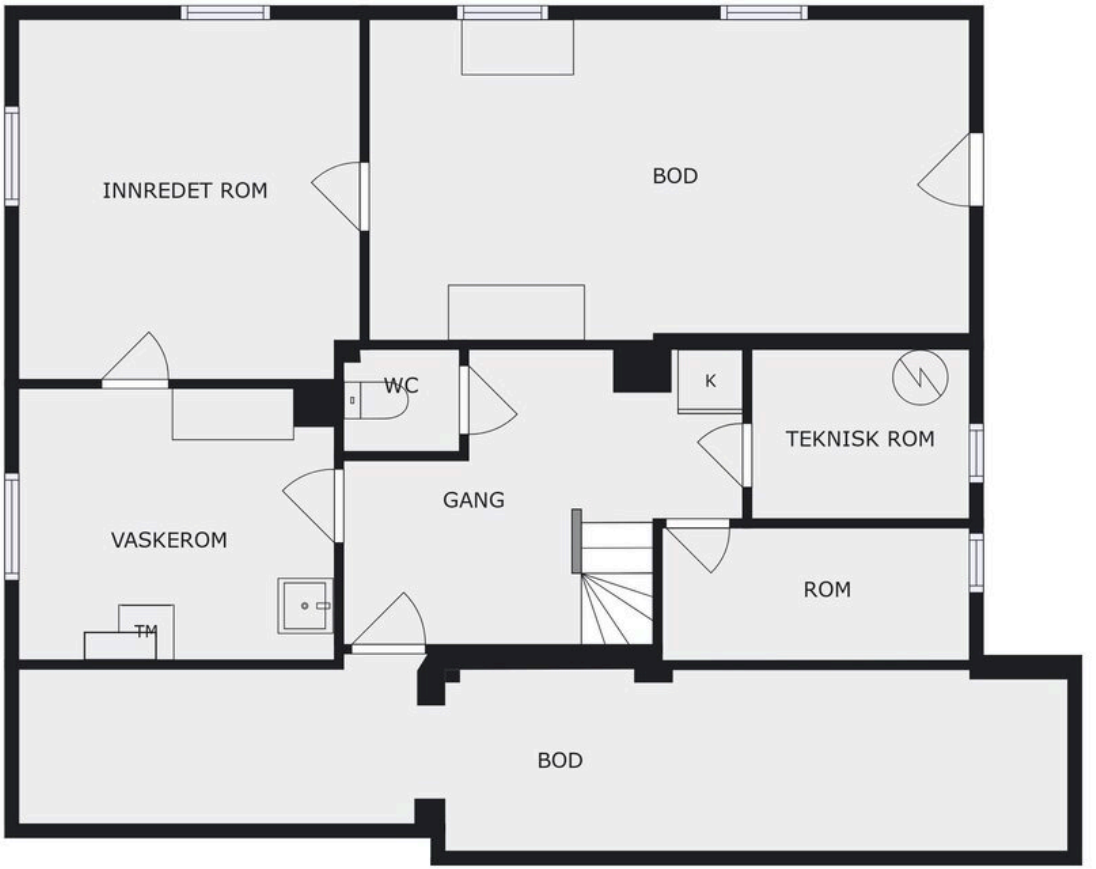
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Underetasje















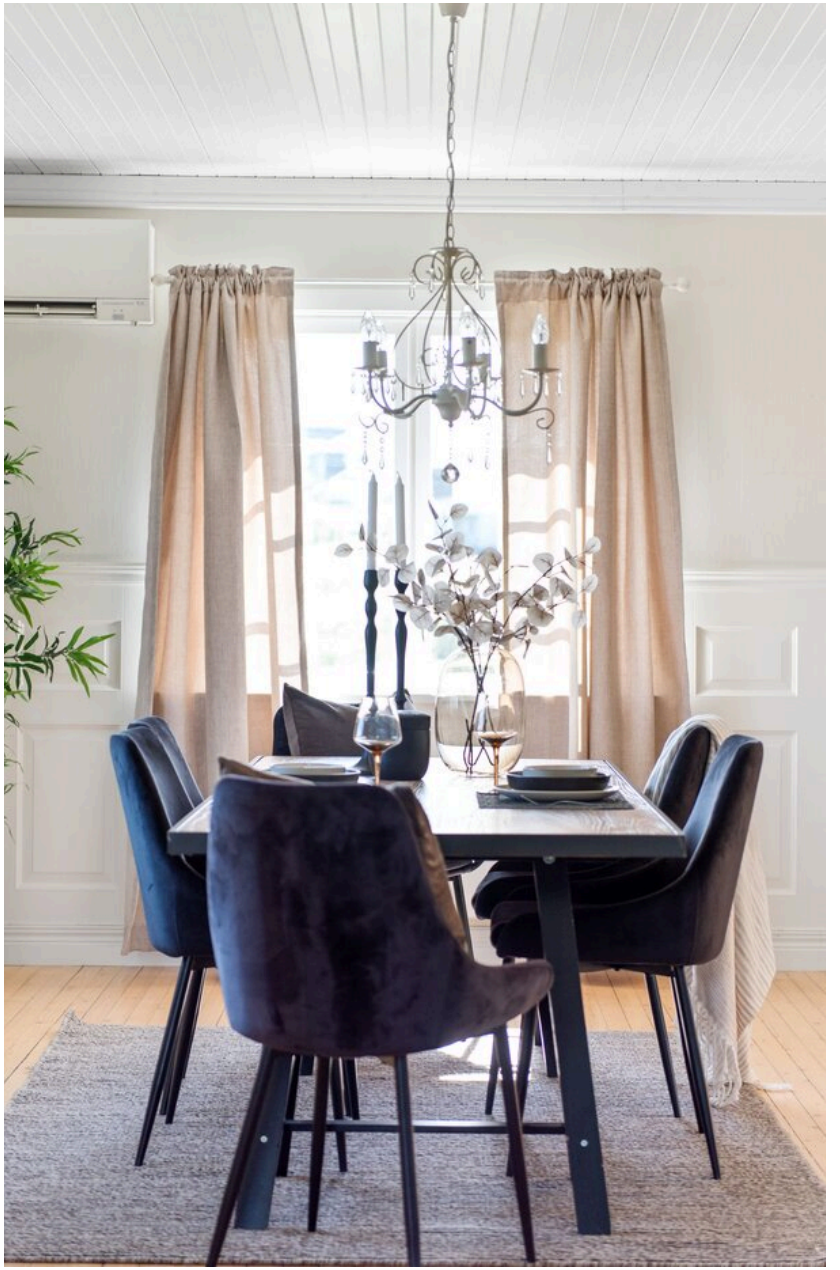


















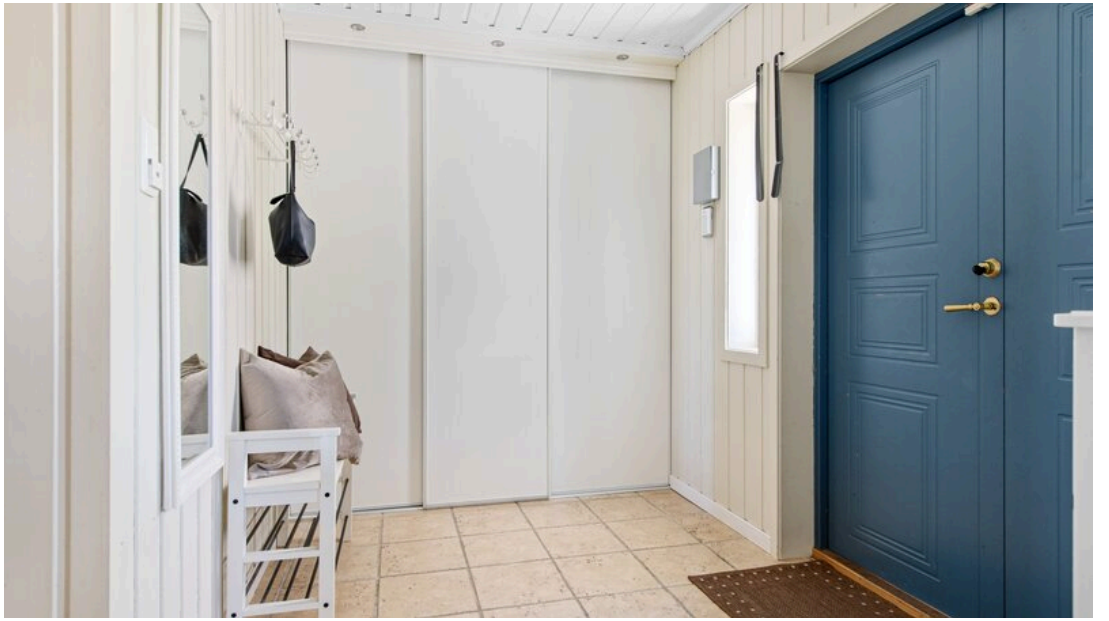




















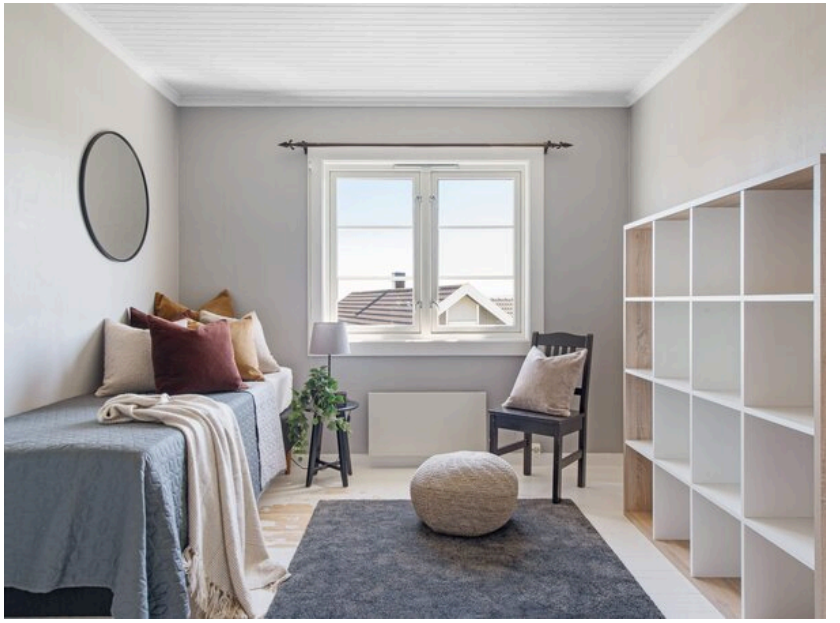


































Informasjon

Ekornvegen 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0019/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Ekornvegen 11, 2819 GJØVIK, Gnr 71, bnr 81 i Gjøvik kommune

Selger
Runar Jakobsen

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
187 500,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
188 740,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
208 240,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
7 688 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
7 708 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Om boligen

Byggeår
1954

Antall soverom
5

Standard
Boligen er fra 1954, men tilbygget i 2002. Oppvarming består av vedfyring/varmepumpe og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent/skjult ledningsnett.

Kjøkkeninnredning:
Huseby kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum, stein/kompositttplate rundt koketopp. Flislagt og belysning over benkeplate.
Integrert stekeovn, koketopp, vinskap, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Kjøkkenøy med god benkeplass, kjøkkenkum og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over koketopp.

Baderom/Sanitær:
1. etasje:
Våtrommet er opplyst oppgradert i 2018, ny membran på gulv og nye fliser/mosaikk på gulv. Opplysninger gitt av selger. Vurdering av våtrom gjøres opp mot dagens forskriftskrav. Fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Servant med underskap og speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett, gulvmontert wc og varme i gulv.

2. etasje:
Bad med flislagt gulv og varme. Fall mot sluk fra gulv ved terskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilliggende konstruksjon vegg fra tilstøtende soverom. Hulltaking er foretatt i skap.

Toalettrom:
Toalettrom med fliser på gulv, murvegger og panel i himling. Gulvmontert toalett.

Vaskerom:
Vaskekjeller med betonggulv, malte murvegger og malte glatte flater i himling. Utslagsvask, sluk i gulv, og opplegg og plass til vaskemaskin. Avtrekk med elektrisk styrt vifte.

Terrasse:
Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 40 m²

Pipe/ildsted:
2 piper i teglstein hvor ildsted er montert. Klebersteinsovn ny 2014. Peisinnsats på kjøkken og eldre etasjeovn i stue. Vedovn/parafinkamin på soverom. Sotluker er plassert i kjeller.

Tekniske installasjoner:
Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i vaskekjeller på vegg. Vanninntak har varmekabel, ikke funksjonstestet. Synlige avløpsrør i: Plast.

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.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1996 er plassert på bod i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang 2. etasje.

Overflater på innvendige gulv er dekket av parkett, heltre gulv og fliser på gulv i gang.
Overflater på innvendige vegger er i hovedsak dekket av panel, tapet og brystningsplater i stue.
Overflater på innvendig himling er i hovedsak dekket av panel og malte glatte flater.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgraf fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Ingen forhold er kommentert med TG3.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid. Småsprekker nederst på kledning er registrert.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Fuktmerker på undertak. Ved fuktmåling registrerte takstmann ikke unormale verdier ved tilfeldig valgte målinger på befaringsdagen.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vinduer i varierende alder og utførelse. Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1. Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk. Forventet brukstid er oppnådd, på vinduer med 1+1 lags glass. Kondensering og ising innvendig på ytre glass.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er høydeforskjell på gulv mellom rom i samme etasje. Det er målt avvik i planhet på over 15 mm gjennom helt rom.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildfast plate dekker mindre enn 30 cm på gulvet under ildstedet i spisestue, Jf. bilde. Ildfast plate mangler på gulvet under ildsted på kjøkken.

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

Innvendig > Rom Under Terreng: Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte takstmann verdier utover hva som forventes som normal. Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, takstmann målte forhøyede verdier i bunnsvill på utforede vegger. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er manglende rekkverk i nederste del av trapp til kjeller. Trappen er lite egnet som trapp mellom boligrom grunnet utforming.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt. Det er åpne hull etter tidligere innfestinger. Det er dør i våtsone. Fuger langs gulv har sluppet fra flis, synlig sprekk.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulvet har ikke tilfredsstillende fallforhold.

Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er ikke synlig.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran/ tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er registrert riss/sprekker i servant.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt. Det er vindu i våtsone. Det er uegnede materiale i våtsone. Ingen tettesjikt/membran på vegg bak dusjkabinett. Vegger bak dusjkabinett regnes som våtsoner og skal ha fuktsikker overflate iht. dagens krav.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Deler av våtsone (vegg) har ikke membran, våtrommet må brukes deretter.

Dusjkabinett er montert og vil sikre vegg for direkte vannsprut ved normal bruk. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon. Ukjent løsning med membran/tettesjikt mot sluk, ingen synlig klemring i sluk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalett har lekkasje fra sisterne. Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon: Rommet er ikke bygget fuktsikkert. Eldre vaskerom er ofte bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik det er krav om i dag. Eldre våtrom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruksintensitet ha en kort gjenværende brukstid.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Overgang fra plastrør til soil/støpejern fra betonggulv i kjeller.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Kondens på rutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy, tiltak bør vurderes. Veggventil er anbefalt på soverom. Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang 2. etasje.

Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Gjelder deler av drenering under terrasse som ikke ble utført i 2016.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Sprekkdannelser var synlig på grunnmur- opprinnelig bygg. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Anbefaler å følge med videre utvikling. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Eier har i etterkant av befaringen overflatebehandlet flere murvegger i kjeller. På befaringstidspunktet var det malingsflass, sprekkdannelse og saltutslag på vegg i boder mot sør/vest, noe som indikerer fuktvandring i vegger. Selvom overflater i kjelleren er behandlet innvendig kan det ikke utelukkes at malingsflass og saltutslag kan oppstå.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Gjelder deler av avløpsrør under betongdekke i kjeller av soil/støpejern som ikke er skiftet ut. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader.

Forhold som ikke er undersøkt:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Utvendige trapper: Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Modernisering og påkostninger

2002: Tilbygget del mot sør/vest over 2 etasjer med inngangsparti, kjøkken og bad.
2013: Bygget isolert murvegg, med ny ytterdør i kjeller. Egeninnsats.
2013: Installert komplett nytt alarmsystem med kameraer og "skallsikring".

Utført av Verisure.
2014: Montert ny klebersteinsovn i stue. Egeninnsats.
2014: Montert 9kW luft/luft varmepumpe i stue. Utført av firma.
2015: Nytt strøminntak i bakken og brebånd/fiber fra Eidsiva. Utført av Eidsiva.
2015: Vasket og malt garasje og bolighus, 2 strøk maling. Egeninnsats.
2015: Belegningsstein på utearealer foran garasjen og bort til inngang bolig. Utført av firma.
2015: Pusset opp bodrom i garasje, murmaling og flislagt gulv, samt nye El-installasjoner. Egeninnsats/firma.
2016: Blåseisolert loft med 50cm Hunton trefiberisolasjon. Utørt av firma.
2016: Ny påkobling/rørledninger for avløpssystem, direkte påkobling til kommunalt nett. Utført av firma.
2016: Plantet hekk, 70 meter. Egeninnsats.
2016: Deler av grunnmur er re-drenert. Utført av firma.
2017: Bygget om kjøkken, ny Huseby innredning. Utført av firma.
2017: Installert nytt sikringsskap m/ nye kurser for hele boligen. Utført av firma.
2017: Pusset opp gang med nye overflater og parkettgulv 1. etasje. Egeninnsats.
2017: Installert system for robotklipper. Egeninnsats.
2018: Pusset opp bad/vaskerom 1. etasje, membran på gulv, samt nye overflater av flis. Utført av firma.
2018: Byttet 2 vinduer i kjeller, samt pusset opp rom i kjeller. Egeninnsats/firma.
2019: Pusset opp overflater vaskerom i kjeller, samt nye El-installasjoner. Egeninnsats/firma.
2020: Nytt vedlikeholdsfritt dekke på terrasse. Egeninnsats.
2020: Div innvendig maling av overflater på soverom. Egeninnsats.
2020: Opparbeidet større gårdsplass/parkeringsplass med duk og grus. Utført av firma.
2022: Skiftet ut 5 stk innerdører. Egeninnsats.
2022: Ny taktekking, KDN sort glassert takstein med tilbehør. Utført av firma.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nytt røropplegg, vask/vann, dusjkabinett Egeninnsats ift maling tak og vegger. Arbeid utført av Amundsen Rørlegger Gjøvik.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Det ble lagt på ny smøremembran samt slukmansjett og andre mansjetter rundt hjørner og våtsoner.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, kun av faglært. Drenering og påkobling av vann/kloakk i 2016. Arbeid utført av Munkelien AS.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Det var noe før det ble drenert i 2016.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Var noen påbud når vi overtok i 2013, men disse er lukket. Også påbud om sikring på tak, og det ble gjort i 2022 og lukket.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Vært noen små sprekker i mur i kjeller, men disse er utbedret.

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. Opplegg for el på bad i 1.etg, og nytt sikringsskap i 2017 ifm oppussing kjøkken. Arbeid utført av Raufoss Installasjon.

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

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- 2 stk ladere er installert i garasje av Caverion.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært. Helt nytt tak med undertak i 2022. Glassert takstein fra Nederland. Gjort på garasje og hus. Arbeid utført av Fossen Stenberg.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Liten vannskade i bod kjeller i 2016, utbedret og dekket av Tryg Forsikring.

Tilleggskommentar:
Har lagt ved en kronologisk tiltaksliste som går fra 2013 til 2024, hvor alt arbeid er inkludert med utførende, kostnad og år.

Bygningssakkyndig
Ole Anders Brænden

Byggemåte
Grunnmur i murte blokker på opprinnelig bygning, grunnmur i betong på tilbygg. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekking med glassert tegltakstein. Takrenner og beslag i metall. Etasjeskiller med trebjelkelag.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Lysekrone i spisestue kan inngå, gardiner avtales kjøpt med de som kjøper boligen.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
F - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming består av strøm og vedfyring. I hovedsak ved hjelp av varme i gulv på bad og entré. Ildsted og luft til luft varmepumpe fra 2014.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 252,-pr. 2023

Inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiegebyr.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr. 10 000,- pr. år.
- Fiberbredbånd fra Eidsiva kr. 1 300,- pr. mnd.
- Alarm fra Verisure kr. 550,- pr. mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 12 720,- pr. 01.01.2023
Boligen har ifølge selger blitt ilagt kroner 12 720,- i eiendomsskatt for 2023.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 303 634,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 214 536,- pr. 2023
Utregnet med skatteetatens boligkalkulator.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

TV/Internett/Bredbånd
Eidsiva Bredbånd, ca. kr. 1300,- pr. mnd. inkl. kabel-tv.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 401 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 1401,8 m^2 som er skrånende, opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein på gårdsplass.

Parkering
Dobbelgarasje med 2 biloppstillingsplasser og ladere for el-bil. Parkering på gårdsplass i tillegg til garasjen på belegningsstein, samt plass på for 1 bil på gruset underlag.

Adkomst
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Enebolig med attraktiv beliggenhet ved Torke i nordre bydel i et barnevennlig og rolig villaområde med gode solforhold. Det er ca. 2 km til Gjøvik sentrum. Kort veg til Gjøvik sykehus, Fastland og dagligvarebutikk.

Bebyggelse

Bolig med primærareal på 236 m^2 over 2 plan og kjeller. Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 40 m^2 Dobbelgarasje med 2 biloppstillingsplasser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Byggemeldte tegninger:
Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er enkelte endringer fra tegninger for tilbygg i 2022. Det er utført endringer på plassering av kjøkkeninnredning. Det foreligger ingen plantegning av kjelleretasjen. Det er usikkert om kjellerstue er omsøkt i kommunen, ingen bruksendring foreligger.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig jmf Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig. Det er søknadspliktig å gjøre om fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Vinduer i kjellerstue har ikke tilstrekkelig størrelse og tilfredsstiller ikke krav for rømningsveg og tilstrekkelig lysåpning.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplanens bestemmelser er gjeldende for denne eiendommen.
Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3407/71/81:
11.01.1954 - Dokumentnr: 109 - Bestemmelse om gjerde

14.09.1953 - Dokumentnr: 3885 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:71 Bnr:1

14.10.1985 - Dokumentnr: 9014 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:71 Bnr:208

14.10.1985 - Dokumentnr: 9015 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:71 Bnr:209

08.03.2000 - Dokumentnr: 1622 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1671525 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:71 Bnr:81

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet.

Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll 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.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 60 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning pr. stk: 1 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra: 8 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 763,75,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 140 963,75,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. mai 2024

Ansvarlig megler

Henning Huse, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45519750

Meglerforetaket

Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 267 500

Vedlegg

Ekornvegen 11

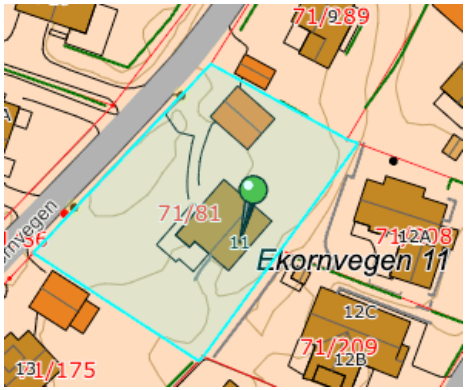
Tilstandsrapport

Enebolig
Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
GJØVIK kommune
gnr. 71, bnr. 81

Markedsverdi

7 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 333 m² BRA-i: 293 m²



Befaringsdato: 12.02.2024 **Rapportdato:** 16.05.2024 **Oppdragsnr.:** 21008-1336 **Referansenummer:** QS1726

Autorisert foretak: Takstcon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Anders Brænden

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstcon AS

Takstcon AS ble etablert i 2014 og har siden utført flere tusen rapporter i Innlandet, derav har vi fått en unik lokalkunnskap. Vi er flere takstmenn som har en allsidig og bred erfaring fra alle ledd i bygg- og anleggsbransjen. Her kan nevnes prosjekt- og byggeledelse, eiendomsutvikling, konsulentvirksomhet, kalkulasjon, tegning, beregninger, nybygg, rehabilitering og skadeutbedringer både i privat- og næringsmarkedet. I tillegg har vi en unik kompetanse fra landbruket som gjør at vi er den foretrukne partner for alle typer takseringer innen landbruk.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Ole Anders Brænden
Uavhengig Takstingeniør
oleanders@takstcon.no
974 88 130

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
Gnr 71 - Bnr 81
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Enebolig med attraktiv beliggenhet ved Torke i nordre bydel i et barnevennlig og rolig villaområde med gode solforhold.
Det er > 2 km til Gjøvik sentrum.
Kort veg til Gjøvik sykehus, Fastland og dagligvarebutikk. Til sentrum er det ca. 2 km.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Grunnmur i murte blokker på opprinnelig bygning, grunnmur i betong på tilbygg. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekking med glassert tegltakstein. Takrenner og beslag i metall. Etasjeskiller med trebjelkelag.

BEBYGGELSEN:
Bolig med primærareal på 236 m² over 2 plan og kjeller.
Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 40 m²
Dobbelgarasje med 2 biloppstillingsplasser.

STANDARD:
Boligen er fra 1954. Tilbygget i 2002.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring/varmepumpe og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent/skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1 401,8 m² som er skrånende, opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein på gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med glassert teglstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Vindskier og toppbord i treverk. Skiftet sammen med taktekking.
Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.
Yttervegger rengjort og malt 2015.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kaldt loft. Lufting i raft under undertak. Adkomst til loft fra luke.
Takkonstruksjon er opplyst etterisolert med hunton trefiberisolasjon i 2016.
Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2008.

Trevinduer med 1+1 lags glass. Vinduene er som fra byggeåret.
2- fløy Ytterdør i treverk. 2-fløy Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2017.
Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 40 m². Fundamentering er ikke synlig.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Trapp og rekkverk i treverk.

INNVENDIG

Gå til side

Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
Gnr 71 - Bnr 81
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet og brystningplater i stue. Panelplater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Heltregulv. Fliser på gulv i gang.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt dekke i 1. etasje på tilbygg mot vest.

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

2 stk piper i teglstein. Ildsted er montert. Klebersteinsovn ny 2014. Peisinnsats på kjøkken. Eldre etasjeovn i stue. Vedovn/parafinkamin på soverom.
Sotluker plassert i kjeller.

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

Oppbygning av kjellerrom:
Gulvet er av betong. Veggene har hovedsaklig betong/mur og utforet vegg med panel i tilbygget del av kjeller. Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte forhøyede verdier i bunnsvill på utforede vegger. Hulltaking er foretatt i utforet vegg på grunnmur mot vest.

Trapper av treverk mellom etasjene.
Formpressede innerdører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv på bad og entré. Ildsted. Luft til luft varmepumpe fra 2014.

Gå til side

VÅTROM

Bad 1. etasje:
Ingen dokumentasjon på utførte arbeider.
Våtrommet er opplyst oppgradert i 2018, ny membran på gulv og nye fliser/mosaikk på gulv.
Opplysninger gitt av eier. Vurdering av våtrom gjøres opp mot dagens forskriftskrav. Fliser på gulv. Panel på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv.

Bad 2. etasje:
Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Fall mot sluk fra gulv ved terskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilliggende konstruksjon vegg fra tilstøtende soverom.
Hulltaking er foretatt i skap.

Gå til side

KJØKKEN

Huseby kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum, stein/komposittplate rundt koketopp. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, vinskap, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Kjøkken-øy med god benkeplass, kjøkkenkum og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over koketopp.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom med fliser på gulv, murvegger og panel i himling. Gulvmontert toalett.
Vaskekjeller med betonggulv, malte murvegger og malte glatte flater i himling. Utslagsvask, sluk i gulv, og opplegg og plass til vaskemaskin. Avtrekk med elektrisk styrt vifte.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i vaskekjeller på vegg. Vanninntak har varmekabel, ikke funksjonstestet.
Synlige avløpsrør i: Plast.

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.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1996 er plassert på bod i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang 2. etasje.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Selgers opplysning: Drenert grunnmur kjeller.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Murt grunnmur, utført med murte blokker. Støpt grunnmur i tilbygget del, grunnmuren er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Utvendige avløpsrør er av plast og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Avløpsrør utenfor muren er skiftet ut i 2016 ved tilkobling kommunalt anlegg, utført av firma.
Vannledning er skiftet ut samtidig helt inn i kjeller. Opplysninger gitt av eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	333 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	293 m²
Totalpris	7 500 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 800 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er enkelte endringer fra tegninger for tilbygg i 2022. Det er utført endringer på plassering av kjøkkeninnredning. Det foreligger ingen plantegning av kjelleretasjen.

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

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

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

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

Garasje

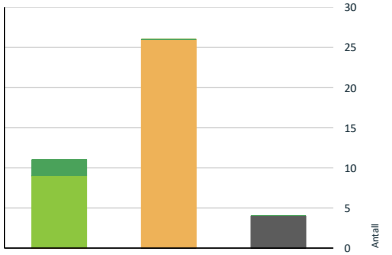
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
Gnr 71 - Bnr 81
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

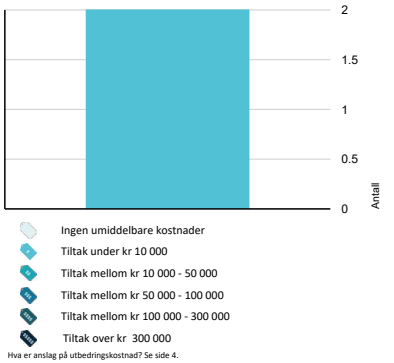
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

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

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

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

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

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

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

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

Under befaringen var taktekking, terreng o.l gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid. Småsprekker nederst på kledning er registrert.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er avvik:

Fuktmerker på undertak. Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier ved tilfeldig valgte målinger på befaringsdagen.

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer i varierende alder og utførelse. Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1. Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk.

Forventet brukstid er oppnådd, på vinduer med 1+1 lags glass. Kondensering og ising innvendig på ytre glass.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

•Det er høydeforskjell på gulv mellom rom i samme etasje.
•Det er målt avvik i planhet på over 15 mm gjennom helt rom.

Innvendig > Radon Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildfast plate dekker mindre enn 30 cm på gulvet under ildstedet i spisestue, Jf. bilde. Ildfast plate mangler på gulvet under ildsted på kjøkken.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal. Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte forhøyede verdier i bunnsvill på utforede vegger. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

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

Det er manglende rekkverk i nederste del av trapp til kjeller. Trappen er lite egnet som trapp mellom boligrom grunnet utforming.

Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
Gnr 71 - Bnr 81
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er avvik:

• Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.
• Det er åpne hull etter tidligere innfestinger.
• Det er dør i våtsone.
• Fuger langs gulv har sluppet fra flis, synlig sprekk.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

• Gulvet har ikke tilfredsstillende fallforhold.
• Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er ikke synlig.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran/ tettesjikt.
• Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er avvik:

• Det er registrert riss/sprekker i servant.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er uegnede materialer i våtsoner

• Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.
• Det er vindu i våtsone.
• Det er uegnede materiale i våtsone. Ingen tettesjikt/membran på vegg bak dusjkabinett. Vegger bak dusjkabinett regnes som våtsoner og skal ha fuktsikker overflate iht. dagens krav.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Det er avvik:

• Deler av våtsone (vegg) har ikke membran, våtrommet må brukes deretter. Dusjkabinett er montert og vil sikre vegg for direkte vannsprut ved normal bruk.
• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
Ukjent løsning med membran/tettesjikt mot sluk, ingen synlig klemring i sluk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Det er avvik:

Toalett har lekkasje fra sisterne.
Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon Gå til side
Det er avvik:

Rommet er ikke bygget fuktsikkert.
Eldre vaskerom er ofte bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik det er krav om i dag. Eldre våtrom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruksintensitet ha en kort gjenværende brukstid.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.
Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd.
Overgang fra plastrør til soil/støpejern fra betonggulv i kjeller.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Kondens på rutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy, tiltak bør vurderes.
Veggventil er anbefalt på soverom.
Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang 2. etasje.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Gjelder deler av drenering under terrasse som ikke ble utført i 2016.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Sprekkdannelser var synlig på grunnmur- opprinnelig bygg. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Anbefaler å følge med videre utvikling. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.
Eier har i etterkant av befaringen overflatebehandlet flere murvegger i kjeller. På befaringstidspunktet var det malingsflass, sprekkdannelse og saltutslag på vegg i boder mot sør/vest, noe som indikerer fuktvandring i vegger.
Selvom overflater i kjelleren er behandlet innvendig kan det ikke utelukkes at malingsflass og saltutslag kan oppstå.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Gjelder deler av avløpsrør under betongdekke i kjeller av soil/støpejern som ikke er skiftet ut. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.
Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd halvparten av forventet brukstid. Kostnader til fornyelser må påregnes. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i bygningen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret og det kan bli behov for reparasjoner og utskiftinger.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. 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.

Ved renovering av bygninger der bygningskroppen blir oppgradert kan det være mulig å få stønad av ENOVA til oppgraderinger. Se https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/oppgradering-av-bygningskroppen-/ for ytterligere informasjon.

Vi i Takstcon er alle godkjente energirådgivere hos ENOVA som kan hjelpe deg med prosessen for en eventuell stønad.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering		
2002	Tilbygg	Tilbygget del mot sør/vest over 2 etasjer med inngangsparti, kjøkken og bad.
2013	Modernisering	Bygget isolert murvegg, med ny ytterdør i kjeller. Egeninnsats.
2013	Modernisering	Installert komplett nytt alarmsystem med kameraer og "skallsikring". Utført av Verisure.
2014	Modernisering	Montert ny klebersteinsovn i stue. Egeninnsats.
2014	Modernisering	Montert 9kW luft/luft varmepumpe i stue. Utført av firma.
2015	Modernisering	Nytt strøminntak i bakken og brebånd/fiber fra Eidsiva. Utført av Eidsiva.
2015	Vedlikehold	Vasket og malt garasje og bolighus, 2 strøk maling. Egeninnsats.
2015	Modernisering	Belegningsstein på uteareraler foran garasjen og bort til inngang bolig. Utført av firma.
2015	Modernisering	Pusset opp bodrom i garasje, murmaling og flislagt gulv, samt nye El-installasjoner. Egeninnsats/firma.
2016	Modernisering	Blåseisolert loft med 50cm Hunton trefiberisolasjon. Utørt av firma.
2016	Modernisering	Ny påkobling/rørledninger for avløpssystem, direkte påkobling til kommunalt nett. Utført av firma.
2016	Modernisering	Plantet hekk, 70 meter. Egeninnsats.
2016	Vedlikehold	Deler av grunnmur er re-drenert. Utført av firma.
2017	Modernisering	Bygget om kjøkken, ny Huseby innredning. Utført av firma.
2017	Modernisering	Installert nytt sikringsskap m/ nye kurser for hele boligen. Utført av firma.
2017	Modernisering	Pusset opp gang med nye overflater og parkettgulv 1. etasje. Egeninnsats.
2017	Modernisering	Installert system for robotklipper. Egeninnsats.
2018	Modernisering	Pusset opp bad/vaskerom 1. etasje, membran på gulv, samt nye overflater av flis. Utført av firma.
2018	Modernisering	Byttet 2 vinduer i kjeller, samt pusset opp rom i kjeller. Egeninnsats/firma.
2019	Modernisering	Pusset opp overflater vaskerom i kjeller, samt nye El-installasjoner. Egeninnsats/firma.
2020	Modernisering	Nytt vedlikeholdsfritt dekke på terrasse. Egeninnsats.
2020	Modernisering	Div innvendig maling av overflater på soverom. Egeninnsats.
2020	Modernisering	Opparbeidet større gårdsplass/parkeringsplass med duk og grus. Utført av firma.
2022	Modernisering	Skiftet ut 5 stk innerdører. Egeninnsats.
2022	Modernisering	Ny taktekking, KDN sort glassert takstein med tilbehør. Utført av firma.
	Modernisering	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER: (Opplyst av eier)

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Taket er tekket med glassert teglstein.
Undertak under taktekking er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
Gnr 71 - Bnr 81
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk. Skiftet sammen med taktekking.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Nedløpsrør ført i drensrør vekk fra grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.
Yttervegger rengjort og malt 2015.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid. Småsprekker nederst på kledning er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i veggkonstruksjonen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av veggkonstruksjon ivaretas.

Tilstandsrapport







Åpning bak overligger som gjør at mus kan komme inn. Bilde tatt på vegg mot garasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kaldt loft. Lufting i raft under undertak. Adkomst til loft fra luke. Takkonstruksjon er opplyst etterisolert med hunton trefiberisolasjon i 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktmerker på undertak. Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier ved tilfeldig valgte målinger på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, fuktmerker i undertak er sannsynlig fra før tekking og undertak ble skiftet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig tilsyn av loft, spesielt ved snøsmelting og større nedbørsmengder.

Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
Gnr 71 - Bnr 81
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2008.

Trevinduer med 1+1 lags glass. Vinduene er som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer i varierende alder og utførelse. Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1. Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk.

Forventet brukstid er oppnådd, på vinduer med 1+1 lags glass. Kondensering og ising innvendig på ytre glass.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut.

Tilstandsrapport





Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Krever ekstra vedlikehold og tilsyn.



Det er påvist ising og kondens på 1+1 lags glass i stue.



Sprekk i glass i stue.

TG 1 Dører

2- fløy Ytterdør i treverk. 2-fløy Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2017.



Skade på ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 40 m². Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
Gnr 71 - Bnr 81
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG K Utvendige trapper

Trapp og rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Andre utvendige forhold

Kjellernedgang med isolert vegg og ny utgangsdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet og brystningplater i stue. Panelplater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Heltregulv. Fliser på gulv i gang.

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



Sprekker i himling 2. etasje registrert.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt dekke i 1. etasje på tilbygg mot vest. Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv i stue 1. etasje.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv på gang 2. etasje

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

•Det er høydeforskjell på gulv mellom rom i samme etasje.
•Det er målt avvik i planhet på over 15 mm gjennom helt rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

•Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til planhetsavvik, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Dette vil ofte være kostbare tiltak, det anbefales derfor å vurdere kostnad ved utbedring opp mot nytte av utbedring. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.
•Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til at det er høydeforskjell mellom rom i samme etasje, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Dette vil ofte være kostbare tiltak, det anbefales derfor å vurdere kostnad ved utbedring opp mot nytte av utbedring.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radonaktsomhetskart viser aktsomhetsgrad "ukjent" for dette område.

TG 2 Pipe og ildsted

2 stk piper i teglstein. Ildsted er montert. Klebersteinsovn ny 2014. Peisinnsats på kjøkken. Eldre etasjeovn i stue. Vedovn/parafinkamin på soverom. Sotluker plassert i kjeller.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da taket var snødekt.
Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildfast plate dekker mindre enn 30 cm på gulvet under ildstedet i spisestue, Jf. bilde. Ildfast plate mangler på gulvet under ildsted på kjøkken.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres. Det er ikke behov for strakstiltak, siden pipe er opplyst å fungere med dagens bruk.

Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
Gnr 71 - Bnr 81
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport









Sprekk/riss i puss på pipe er registrert.

Sprekker i ildfast stein i klebersteinsovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har hovedsaklig betong/mur og utforet vegg med panel i tilbygget del av kjeller. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i utforet vegg på grunnmur mot vest.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal.
Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte forhøyede verdier i bunnsvill på utforede vegger. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å åpne konstruksjonene for å avklare kilden til, og omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak.



Målinger i tresvill indikerer fuktig treverk.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Trapp ned til kjeller er bratt og smal, mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er manglende rekkverk i nederste del av trapp til kjeller. Trappen er lite egnet som trapp mellom boligrom grunnet utforming.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Rekkverk i trapp til kjeller må monteres for å lukke avviket.



TG 1 **Innvendige dører**

Formpressede innerdører.

Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv på bad og entré. Ildsted. Luft til luft varmepumpe fra 2014.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert i 2002. Opplysninger gitt av eier. Vurdering av våtrom gjøres opp mot dagens forskriftskrav. Fliser på gulv og vegger. Tapet på vegger. Panel i himling. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Badekar. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/tilstand har utlevd mye av sin normale brukstid, men fortsatt fungerer med den bruk det har i dag. Det er ikke konstatert forhold som tilsier umiddelbar rehabilitering av våtrommet, men ut fra alder/ tilstand i kombinasjon med endret bruk kan dette gjøre at det kan oppstå skader som følge av bruk. Det er derfor påregnelig at fullstendig oppbygging av nytt våtrom må utføres i nærmere fremtid. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Tapet på vegg. Fliser på vegg langs gulv. Panel i himling. Downlights i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
Gnr 71 - Bnr 81
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.
• Det er åpne hull etter tidligere innfestinger.
• Det er dør i våtsone.
• Fuger langs gulv har sluppet fra flis, synlig sprekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Dør er ikke utsatt for direkte vannsprut, men plasseringen i våtsone kan forkorte levetiden til dør/ veggkonstruksjon. Eventuelle tiltak bør vurderes.
• Åpne hull har sannsynligvis punktert membran og fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen gjennom hull. Det anbefales utbedring slik at fukt ikke kan trenge inn i veggkonstruksjonen.
Fuger i overgang gulv vegg bør fornyes.





2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Fall mot sluk fra gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

• Gulvet har ikke tilfredsstillende fallforhold.
• Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Med dagens bruk fungerer våtrommet med fallforhold som ikke er tilfredsstillende. Ikke tilfredsstillende fallforhold kan som eksempel gi seg utslag i vannansamlinger på gulv og vann som ikke renner/ renner sakte til sluk. Ved lekkasje fra installasjon i rommet vil det være stor sannsynlighet for at lekkasjevann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Har kjøper andre brukskrav og/ eller preferanser kan det være nødvendig med tiltak i forhold til dette. Det anbefales kjøper å vurdere eventuelle konsekvenser sin bruk av våtrommet vil kunne medføre.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran/ tettesjikt.
• Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet fornyes. Det er nå ingen synlige funksjonssvekkelser og tidspunktet for utskiftinger er vanskelig å si noe om. Vær oppmerksom på at defekt membran kan føre til vannskader.
• Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/ sjekklister/ kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/ rom.





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



2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er registrert riss/sprekker i servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak til utbedring av innredning. Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting.



2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig avtrekk.

Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
Gnr 71 - Bnr 81
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilliggende konstruksjon vegg fra tilstøtende soverom. Hulltaking er foretatt i skap.





1. ETASJE > BAD

Generell

Ingen dokumentasjon på utførte arbeider.
Våtrommet er opplyst oppgradert i 2018, ny membran på gulv og nye fliser/mosaikk på gulv. Opplysninger gitt av eier. Vurdering av våtrom gjøres opp mot dagens forskriftskrav. Fliser på gulv. Panel på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Panel på vegg. Panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

• Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.
• Det er vindu i våtsone.
• Det er uegnede materiale i våtsone. Ingen tettesjikt/membran på vegg bak dusjkabinett. Vegger bak dusjkabinett regnes som våtsoner og skal ha fuktsikker overflate iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvvarme. Fall mot sluk fra gulv ved terskel er målt til 27 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Deler av våtsone (vegg) har ikke membran, våtrommet må brukes deretter. Dusjkabinett er montert og vil sikre vegg for direkte vannsprut ved normal bruk.
• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
Ukjent løsning med membran/tettesjikt mot sluk, ingen synlig klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Dusjkabinett er montert på våtrommet, det er ikke behov for strakstiltak såfremt det dusjes i kabinett.
• Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/ sjekklister/ kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/ rom.





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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
Gnr 71 - Bnr 81
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG K Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone/kabinett står mot yttervegg, hulltaking i tilstøtende konstruksjoner lar seg derfor ikke gjøre i dette område.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Huseby kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum, stein/kompositttplate rundt koketopp. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, vinskap, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Kjøkkenøy med god benkeplass, kjøkkenkum og oppvaskmaskin.

Takstmann har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over koketopp.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, murvegger og panel i himling. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalett har lekkasje fra sisterne.
Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Toalett anbefales utskiftet.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskekjeller med betonggulv, malte murvegger og malte glatte flater i himling. Utslagsvask, sluk i gulv, og opplegg og plass til vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet er ikke bygget fuktsikkert.
Eldre vaskerom er ofte bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik det er krav om i dag. Eldre våtrom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruksintensitet ha en kort gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden vaskekjeller fungerer med dagens bruk. Oppgradering og utskifting må påregnes om man har andre brukskrav eller at man ønsker at rommet skal være et fuktsikkert våtom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i vaskekjeller på vegg. Vanninntak har varmekabel, ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.
Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vannledninger fungerer i dag, men utifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå.

Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
Gnr 71 - Bnr 81
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd.
Overgang fra plastrør til soil/støpejern fra betonggulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ikke behov for strakstiltak ut ifra at avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå.

TG 2 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kondens på rutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy, tiltak bør vurderes. Veggventil er anbefalt på soverom.
Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Veggventiler på rom som ikke har det må etableres for å lukke avviket. Ventiler er anbefalt å montere for bedre inneklima.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1996 er plassert på bod i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

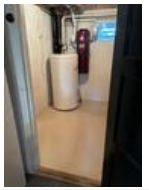
Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes. Ved å skifte ut en gammel bereder med en ny, kan du redusere varmetapet med så mye som 50 prosent. En femtedel av strømforbruket i en bolig er knyttet til oppvarming av vann, og ved å skifte ut en gammel bereder kan du spare mye strøm.





TG 2 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. Sikringsskapet er plassert i gang 2. etasje.

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

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.
   Div rehabilitering på deler av El-anlegg som naturlig har meldt seg i forbindelse med oppussing av enkelte rom er foretatt, det betyr ikke at hele El-anlegget er rehabilitert
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Kjent i nåværende eiers eie, tiden før dette er ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Ifm. Skiftet til nytt sikringsskap m/nye kurser i hele huset - 2017
   Ifm. Installering av El-billadere i garasje - 2021

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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

Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
Gnr 71 - Bnr 81
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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?
    Ja Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

    Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Gamle ledninger på loft. usikkert om disse er i bruk. Bør isåfall erstattes med nye.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning. I branncelle med behov for flere røykvarslere skal varslerne være seriekoblet

Anlegg som oppfyller reglene for FG-godkjente alarmanlegg for boliger med røykdeteksjon, tilfredsstiller krav til røykvarslere tilkoblet strømnettet.

For eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus, kjedehus og fritidsbolig med én boenhet i risikoklasse 4 kreves:
Røykvarslerne må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarsler per etasje.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Drenering

Selgers opplysning: Drenert grunnmur kjeller. Fakturadokumentasjon foreligger.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Gjelder deler av drenering under terrasse som ikke ble utført i 2016.



Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur, utført med murte blokker. Støpt grunnmur i tilbygget del, grunnmuren er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekkdannelser var synlig på grunnmur- opprinnelig bygg. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Anbefaler å følge med videre utvikling. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.
Eier har i etterkant av befaringen overflatebehandlet flere murvegger i kjeller. På befaringstidspunktet var det malingsflass, sprekkdannelse og saltutslag på vegg i boder mot sør/vest, noe som indikerer fuktvandring i vegger.
Selvom overflater i kjelleren er behandlet innvendig kan det ikke utelukkes at malingsflass og saltutslag kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.
Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. Bruken av underetasje/kjeller vil være avgjørende på om tiltak må utføres.

Terrengforhold

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
Gnr 71 - Bnr 81
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Avløpsrør utenfor muren er skiftet ut i 2016 ved tilkobling kommunalt anlegg, utført av firma.
Vannledning er skiftet ut samtidig helt inn i kjeller. Opplysninger gitt av eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Gjelder deler av avløpsrør under betongdekke i kjeller av soil/støpejern som ikke er skiftet ut. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes partikkler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker uetthetter og fortettinger.
Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedringer og utskiftinger må påregnes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 2002

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Beskrivelse
Støpt plate på mark av betong, behandlet med epoxy. Sokkel i lettklinkerblokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Taktekking i glassert tegl. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Leddport av metall med garasjeportåpner.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Epoxygulv på garasjedekke.
2021	Modernisering	Installert 2 stk El-billadere i garasje. Utført av firma.
2022	Modernisering	Ny taktekking, KDN sort glassert takstein med tilbehør. Utført av firma.

Konklusjon og markedsvurdering

Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
Gnr 71 - Bnr 81
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Hovedbyggets BRA/BRA-i

293 m²/293 m²

Enebolig: Hall m/trapp, Entré, 2 Stuer, Kjøkken, 2 Bad, 2 Gang, 5 Soverom, 5 Bod, 2 Toalettrom, Innredet rom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 40 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**7 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 500 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nerby terrasse 33 ,2819 GJØVIK				05-09-2022	6 790 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**39 306**
	173 m²	1964	3 sov							
2	Chr. Sindings gate 8 ,2819 GJØVIK				08-05-2023	6 790 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**34 783**
	184 m²	1934	5 sov							
3	Tranberglia 10 ,2819 GJØVIK				25-01-2021	7 300 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**34 123**
	211 m²	1969	3 sov							
4	Føllingstads veg 11B ,2819 GJØVIK				27-10-2021	9 800 000	**8 150 000**	0	8 150 000	**30 639**
	266 m²	1953	5 sov							
5	Prins Haralds veg 1 ,2819 GJØVIK				26-09-2022	5 300 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**29 121**
	182 m²	1962	5 sov							
6	Bergslia 2A ,2819 GJØVIK				15-01-2024	6 650 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**28 440**
	218 m²	1977	3 sov							
7	Nerbyvegen 8 ,2819 GJØVIK				12-03-2020	5 350 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**24 627**
	201 m²	1964	4 sov							
8	Astrids veg 17 ,2819 GJØVIK				15-10-2020	6 250 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**22 973**
	259 m²	1970	4 sov							

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
Gnr 71 - Bnr 81
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Beregninger

Årlige kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert.	Kr.		33 000
Forsikring, estimert.	Kr.		9 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.		30 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**72 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 800 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**490 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 290 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**7 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

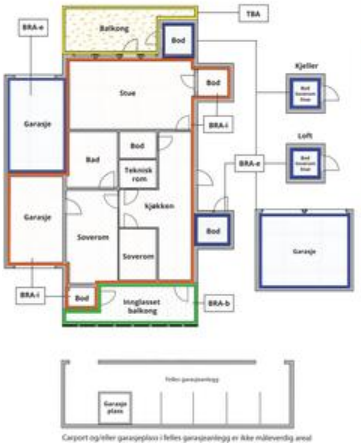
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
Gnr 71 - Bnr 81
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	102			102			102
2. Etasje	97			97			97
Kjeller	94			94			94
SUM	**293**						**293**
SUM BRA	**293**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp , Entré , Stue , Spisestue, Kjøkken , Bad		
2. Etasje	Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		
Kjeller	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Toalettrom , Vaskekjeller, Innredet rom, Gang		

Kommentar

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

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 238 cm.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 242 cm.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 205 cm.

I åpent areal for denne boenheten inngår: Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 40 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er enkelte endringer fra tegninger for tilbygg i 2022. Det er utført endringer på plassering av kjøkkeninnredning. Det foreligger ingen plantegning av kjelleretasjen.

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

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

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

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Div modernisering/vedlikehold, Jf. tilbygg/moderniseringer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er usikkert om innredet rom i kjeller er omsøkt i kommunen, ingen bruksendring foreligger.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig jmf Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.
Det er søknadspliktig å gjøre om fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.
Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter.
Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Vinduer i kjellerstue har ikke tilstrekkelig størrelse og tilfredsstiller ikke krav for rømningsveg og tilstrekkelig lysåpning.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		40		40			40
SUM		**40**					**40**
SUM BRA	**40**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	236	57
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig	Innredet rom, gang, toalettrom og vaskekjeller i kjelleretasjen er medregnet som P-rom for denne etasjen. Øvrige rom er medregnet som S-rom.
Garasje	portbredde x porthøyde: 471cm x 211cm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2024	Ole Anders Brænden	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	71	81		0	1401.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ekornvegen 11

Hjemmelshaver
1/1 Runar Jakobsen

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens bestemmelser er gjeldende for denne eiendommen.
Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 900 000	2023	Opphør av samboerskap

Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
Gnr 71 - Bnr 81
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.02.2024		Gjennomgått	0	Nei
Kommunalinformasjon	18.02.2024		Fremvist	0	Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	10.04.2002	Tegninger av tilbygg på bolig foreligger. Opprinnelige byggetegninger foreligger ikke.	Fremvist	0	Nei
Rekvirent	12.02.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist	0	Nei
Kvitt. off. avgifter	19.02.2024		Fremvist	0	Nei
Situasjonskart	19.02.2024	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	19.02.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Innhentet	0	Nei
Pipe/ildsted - feierrapport	03.05.2022	Siste tilsyn utført 06.04.2022 uten anmerkninger på fyringsanlegget.	Ingen	0	Nei
Egenerklæring	28.04.2024	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ekornvegen 11 , 2819 GJØVIK
Gnr 71 - Bnr 81
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/QS1726

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Oppdragsnr.
71-0019/24

Selger 1 navn
Runar Jakobsen

Gateadresse
Ekornvegen 11

Poststed
GJØVIK

Postnr
2819

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 10
Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Storebrand
Polise/avtalenr.:

Document reference: 71-0019/24

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, av fagkjært og ufagkjært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Nytt røropplegg, vask/vann, dusjkabinett Egeninnsats ift maling tak og vegger
Arbeid utført av: Amundsen Rørlegger Gjøvik

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det ble lagt på ny smøremembran samt slukmansjett og andre mansjetter rundt hjørner og våtsoner

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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 fagkjært
Beskrivelse: Drenering og påkobling av vann/kloakk I 2016
Arbeid utført av: Munkelien as

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det var noe før det ble drenert I 2016

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

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Var noen påbud når vi overtok I 2013, men disse er lukket. Også påbud om sikring på tak, og det ble gjort I 2022 og lukket

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Vært noen små sprekker I mur I kjeller, men disse er utbedret

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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 fagkjært
Beskrivelse: Opplegg for el på bad I 1.etg, og nytt sikringsskap I 2017 ifm oppussing kjøkken
Arbeid utført av: Raufoss Installasjon

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: Sjekk av Raufoss Installasjon ifm nytt sikringsskap

Document reference: 71-0019/24

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 stk ladere er installert i garasje av caverion

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Helt nytt tak med undertak i 2022. Glassert taksteln fra Nederland. Gjort på garasje og hus

Arbeid utført av: Fossen Stenberg

Filer

Fossen Stenberg 1.pdf | Fossen stenberg 3.pdf | Fossen Stenberg 2.pdf | Fossen Stenberg 4.pdf | Kontrakt Fossen Stenberg.pdf | Fossen Stenberg 5.pdf

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

☑ 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

Beskrivelse: Liten vannskade i bod kjeller i 2016, utbedret og dekket av Tryg Forsikring

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

Dokumenter

Kronologisk tiltaksliste.pdf

Document reference: 71-0019/24

Tilleggskommentar

Har lagt ved en kronologisk tiltaksliste som går fra 2013 til 2024, hvor alt arbeid er inkludert med utførende, kostnad og år.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 71-0019/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Runar Jakobsen	b78657d8a681fb54995334 21304570f453c89388	28.04.2024 09:10:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 71-0019/24

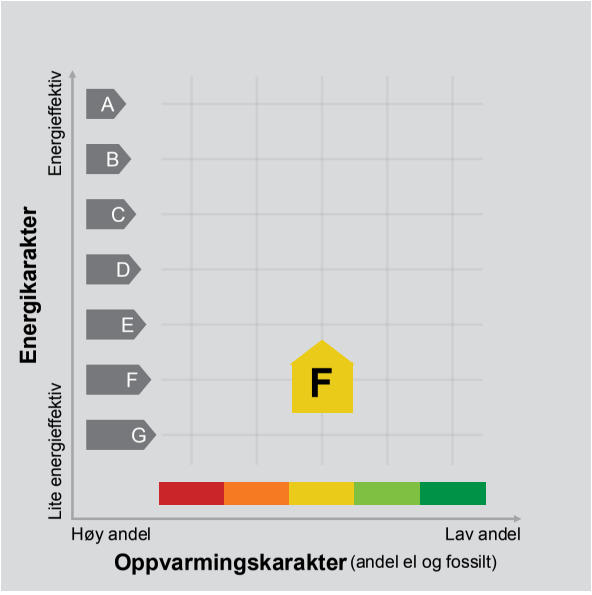
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

nets

År	Tiltak	Utført av	TNOK
2013	Bygget isolert vegg med ny dør i kjeller	Egeninnsats	15
2013	Utbedret gjerde mot veg, malt 2 strøk beis	Egeninnsats	5
2013	Installert komplett nytt alarmsystem med kameraer, skallsikring mm	Verisure	5
2014	Montert ny klebersteinovn "Kube 5" 11 KW effekt	Egeninnsats, godkjent av Wainwright murer	35
2014	Montert 9 kW effekt varmepumpe	Ringsaker Elektriske	45
2015	Installert ny strømkabel i bakken og bredbånd/fiber Eidsiva inn	Eidsiva	0
2015	Vasket og malt huset og veranda 2 lag med Jotun Ultimat, utbedret grunnmur	Egeninnsats	50
2015	Vasket og malt Garasje 2 strøk med Jotun Ultimat	Egeninnsats	10
2015	**Beleggningsstein utearealer foran garasjen og opptil huset**	**Munkelien as, pluss et firma til**	**150**
2015	Pusset opp 25 m2-rom i kjeller (rom for uteting, verktøy,sykler etc)	Egeninnsats, Henning Paulseth på El-arbeider	25
2016	Blåseisolert loft med ca 50 cm trefiberisolasjon, laget lufting	NTI/Hunton	30
2016	**Utbedret kloakkløsning til direkte påkobling (semi-septikløsning før)**	**Munkelien as**	**100**
2016	Plantet hekk, småbladlind 70 m	Egeninnsats	15
2016	**Drenert grunnmur kjeller**	**Munkelien as**	**100**
2017	Utbedret betong-gulv garasje, belagt med epoxy	Arild	25
2017	**Bygget nytt eksklusivt Huseby-kjøkken, komplett ombygging av rom**	**Raufoss Elektriske, Kjøkkenmontasje/Huseby**	**550**
2017	Skiftet til nytt sikringsskap m/ nye kurser for hele huset	Raufoss Elektriske	50
2017	Pusset opp gang m/nytt parkett-gulv 1.etg	Egeninnsats	15
2017	Installert system for robotklipper	Egeninnsats	30
2018	Pusset opp bad/vaskerom 1.etg, nytt flisgulv, gulvmembran	Rørlegger Tor Atle Amundsen	50
2018	Byttet to vinduer til kjeller	Egeninnsats	8
2018	Bygget/laget gjesterom kjeller	Egeninnsats, Henning Paulseth på El-arbeider	30
2019	Pusset opp vaskerom i kjeller	Egeninnsats, Henning Paulseth på El-arbeider	10
2020	Nytt vedlikeholdsfritt dekke veranda	Egeninnsats	7
2020	Barnerom 1-2-3 i 2.etg malt opp vegg,tak,gulv	Egeninnsats	10
2020	Opparbeidet større parkeringsplass med duk/grusing	Vaktmester Hansen as	5
2021	Pusset opp vegg ifm sikringsskap 2.etg	Egeninnsats	5
2022	Byttet 5 dører m/lister til bad/soverom oppe	Egeninnsats	20
2022	**Takrenovering hus og garasje. KDN sort glassert takstein med tilbehør**	**Fossen/Stenberg**	**560**
2021	Installert 2 stk el-bil-ladere i garasjen	Caverion	40
2024	Pusset opp 2 kjellerboder	Egeninnsats	5
	Sum tiltak :		**2 005**

ENERGIATTEST

Adresse	Ekornvegen 11
Postnummer	2819
Sted	GJØVIK
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	71
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155699582
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a7ccfa9b-e828-4ad3-8e61-0dc1575c23b8
Dato	28.02.2024
Innmeldt av	OLE ANDERS SØRUM BRÆNDEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 30.01.2024

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	71	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ekornvegen 11, 2819 GJØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	15144,-	
Renovasjon	4140,-	
Feiegebyr	968,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	12720,-	
Eiendomsskattetakst	3180900,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 30.01.2024

Tilknytning til veg

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	71	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ekornvegen 11, 2819 GJØVIK								

Veg

Adkomst til eiendommen
☒ Offentlig
☐ Privat
☐ Ikke opparbeidet veg
☐ Adkomst til eiendommer er ukjent

Kommentar

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 25.01.2024

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	71	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ekornvegen 11, 2819 GJØVIK								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest?	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse?	☐	☒
Foreligger det en søknad?	☐	☒

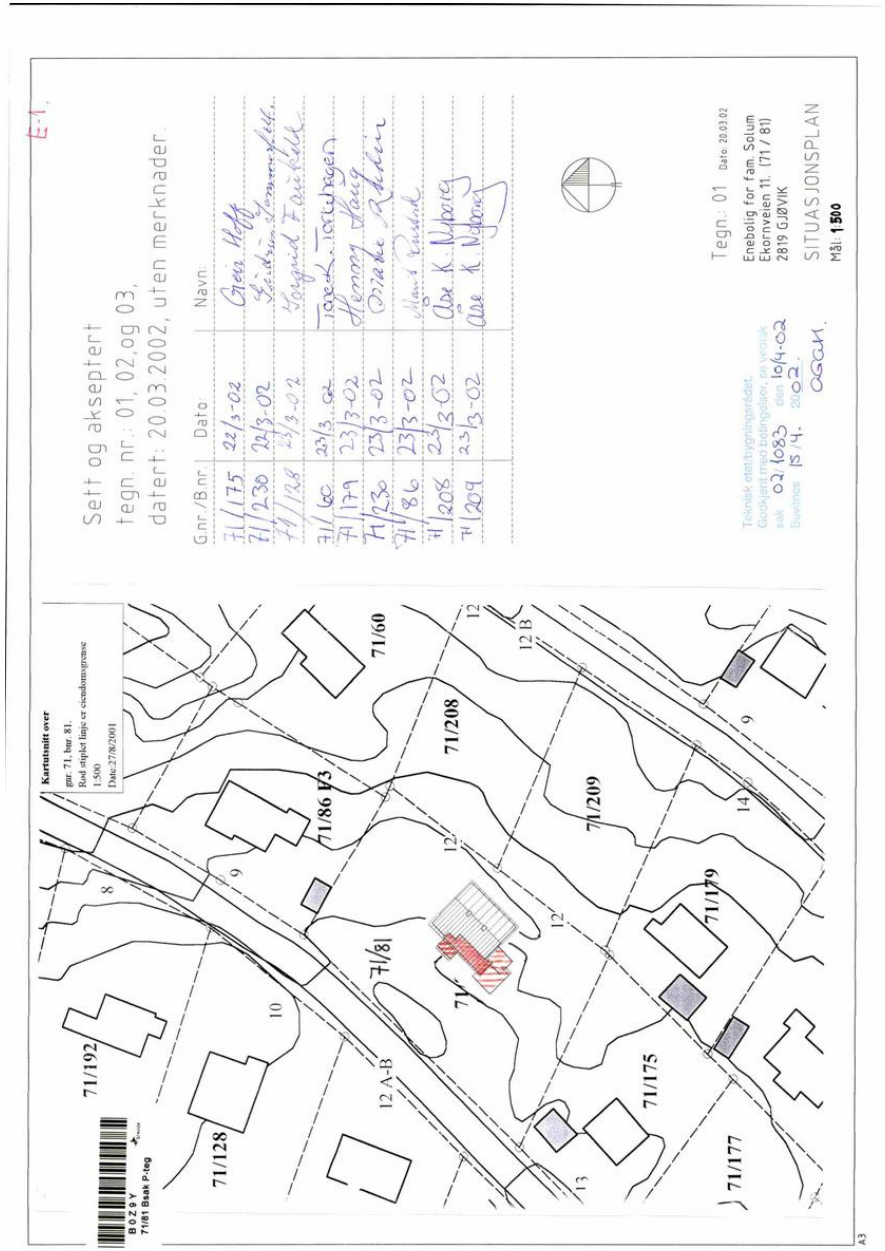
Det blir vedlagt kopi av:

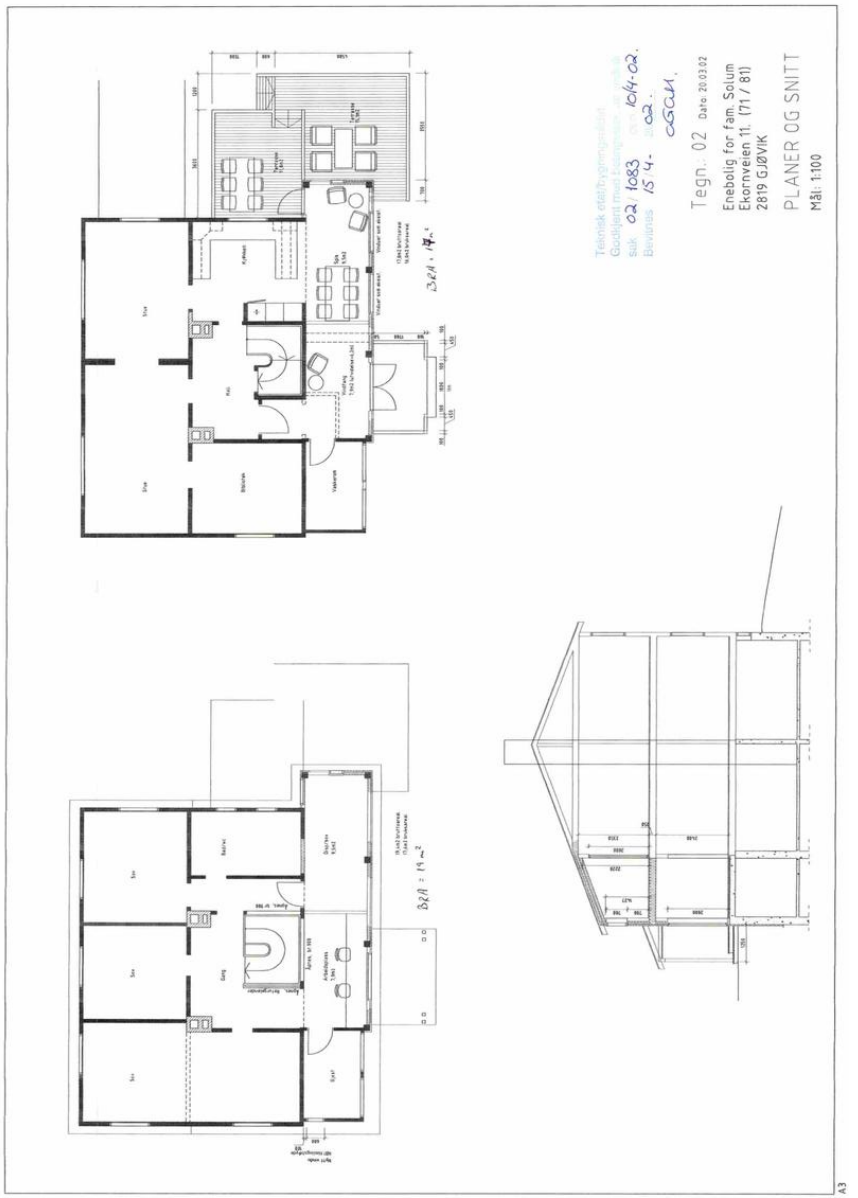
- ☐ Ferdigattest
- ☐ Midlertidig brukstillatelse
- ☐ Pålegg
- ☐ Søknad

Kommentar

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


Kartutsnitt over
gnr. 71, bnr. 81
Rød stiplet linje er eiendomsgrense
1:500
Dato:27/8/2001
B029Y
71/81 Bnak P-teg
71/192
71/128
71/86 V3
71/81
71/60
71/208
71/209
71/179
71/175
71/177
12 A-B
12 B
Sett og akseptert
tegn. nr.: 01, 02 og 03,
datert: 20.03.2002, uten merknader.
Gnr./Bnr.
Dato
Navn
71/175 22/3-02 Geir Hoff
71/230 22/3-02 Kristin Strømsheim
71/128 23/3-02 Torgeir Fæø Kolle
71/60 23/3-02 Tore K. Torvungen
71/179 23/3-02 Henny Høeg
71/230 23/3-02 Dinke Rekdal
71/86 23/3-02 Mari Rustad
71/208 23/3-02 Ase K. Nybøe
71/209 23/3-02 Ase K. Nybøe
Teknisk etat/byggingsrådet.
Godkjent med bolingsløer, se vedtak
sak 02/1083 dato 10/4-02
Bevilnes 15/4- 2002.
OGUN.
Tegn.: 01 Dato 20.03.02
Enebolig for fam. Solum
Ekornveien 11. (71 / 81)
2819 GJØVIK
SITUASJONSPLAN
Mål: 1:500
A3


Teknisk etat/byggingsrådet
Godkjent med bolingsløer, se vedtak
sak 02/1083 dato 10/4-02
Bevilnes 15/4- 2002.
OGUN.
Tegn.: 02 Dato 20.03.02
Enebolig for fam. Solum
Ekornveien 11. (71 / 81)
2819 GJØVIK
PLANER OG SNITT
Mål: 1:100
A3



Tegn.: 03 Dato: 20.03.02

Enebolig for fam. Solum
Ekornveien 11. (71 / 81)
2819 GJØVIK

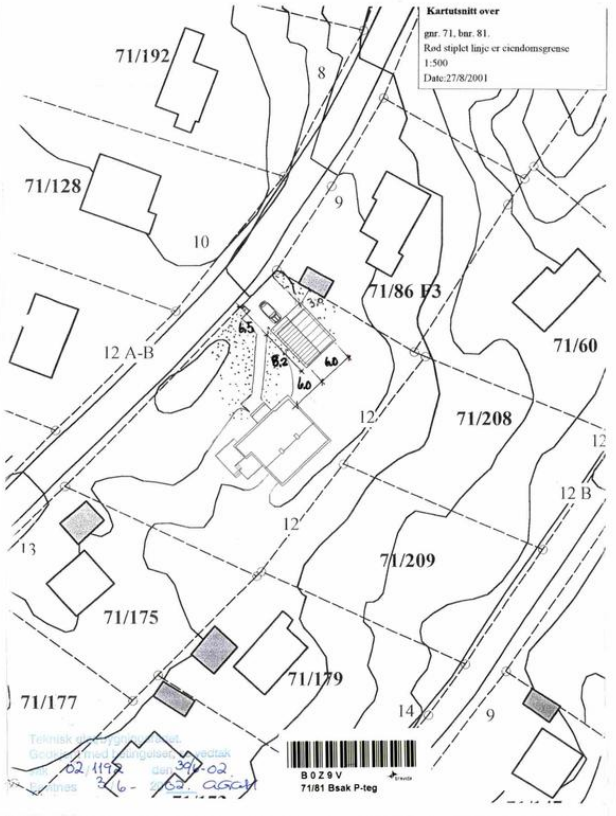
FASADER

Mål: 1:100

Teknisk etat/bygningsrådet.
Godkjent med betingelser i gitt vedtak
sak 02/1083 den 10/4-02
Bevilnes 15/4- 02.

A3

VEDLEGG D1



Sett og akseptert
tegn. nr.: 100 og 101
datert: 26.03.2002, uten merknader.

G.nr./B.nr.	Dato:	Navn:
71/230	7/4-02	Marie Jenkins
71/128	6/4-02	Ingrid Fauchald
71/208	6/4-02	Ase K. Myhre
71/209	6/4-02	Ase K. Myhre
71/175	6/4-02	Harald Gilbo
71/60	12/4-02	Tore K. Torkelsen
71/86	20/4-02	Mona Rustad
71/179	20/4-02	Henning Haug
71/230	10/5-02	Gudbjørn Sandsmyhr

Tegn.: 100 Dato: 26.03.02

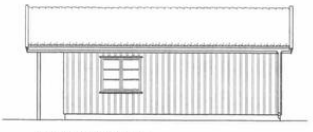
Garasje for fam. Solum
Ekornveien 11. (71 / 81)
2819 GJØVIK

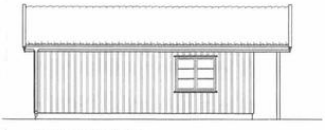
SITUASJONSPLAN

Mål: 1:500

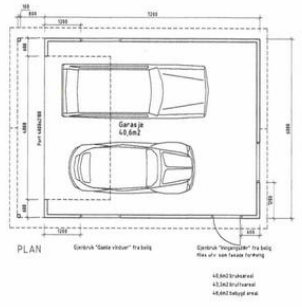
A3


OPPRISS MOT NORD-VEST

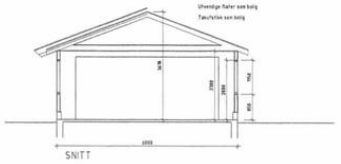

OPPRISS MOT SØR-VEST


OPPRISS MOT NORD-ØST


OPPRISS MOT SØR-ØST



PLAN


SNITT

Tegn.: 101 Dato: 26.03.02

Garasje for fam. Solum
Ekornveien 11. (71 / 81)
2819 GJØVIK

PLAN, SNITT OG FASADER

Mål: 1:100

A3

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 25.01.2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	71	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ekornvegen 11, 2819 GJØVIK								

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger.	**Navn:**	**Formål:**	**Vedtaksdato:**	**Vedlegg sendt**
Kommuneplanens arealdel (KP)	3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032	Bebyggelse og anlegg, Nåværende boligbebyggelse Bestemmelses område	september 2023	☒
Kommunedelplan (KDP)				☐
Reguleringsplan (RP)				☐
Bebyggelsesplan (BP)				☐
Uregulert				☐
Bestemmelser				☒

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse.
Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad:

Arealplaner under arbeid:

Ikke godkjente planforslag under forberedelse / behandling: Ja: ☐ Nei: ☒

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
24.01.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**71**	Bnr:	**81**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ekornvegen 11, 2819 GJØVIK**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 06.04.2022
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 03.05.2022
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 23.01.2024

Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	71	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ekornvegen 11, 2819 GJØVIK								

Vann

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒

Kommentar

Avlesning av vannmåler er en privat sak mellom selger og kjøper og må leses av ved overtakelse.

Avløp

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐

Kommentar

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

Pålegg

Foreligger det pålegg om endring av tilknyttingsforhold og/eller utbedring av vannlekkasje?	Ja ☐	Nei ☒	Ikke vurdert ☐
Pålegget omfatter:			

Foreligger det pålegg om oppdatering av privat avløpsanlegg?	Ja ☐	Nei ☒	Ikke vurdert ☐
Pålegget omfatter:			

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 71	Bnr: 81	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Ekornvegen 11, 2819 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	JAKOBSEN RUNAR, Storvegen 34, 3919 PORSGRUNN			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 23/1-2024 Sign:			Målestokk 1:500



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

Ekornvegen 11

Nabolaget Torke/Kråkjordet - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.) 313 elever, 20 klasser	23 min 1.7 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	25 min 2 km
Blomhaug skole (1-7 kl.) 285 elever, 20 klasser	5 min 2.4 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 355 elever, 24 klasser	27 min 2 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 ... 284 elever, 24 klasser	27 min 2 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	18 min 1.4 km
Raufoss videregående skole 450 elever	17 min 11.1 km

Offentlig transport

Fredheim Linje B42, 425, 426	5 min 0.4 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	6 min 2.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

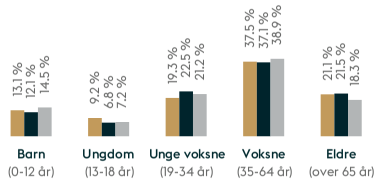
Barnehager

Kråkjordet barnehage (1-5 år) 52 barn	13 min 1 km
Hunnshovde barnehage (1-5 år) 46 barn	19 min 1.3 km
Trollhaugen barnehage (0-5 år) 26 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Prix Tranberg	11 min
Rema 1000 Gjøvik Stadion	21 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torke/Kråkjordet	1 620	724
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Utsikten Stadion nærmiljøanleg...	4 min
Gjøvik tennishall	14 min
Basic Gym	24 min
EVO Gjøvik	5 min

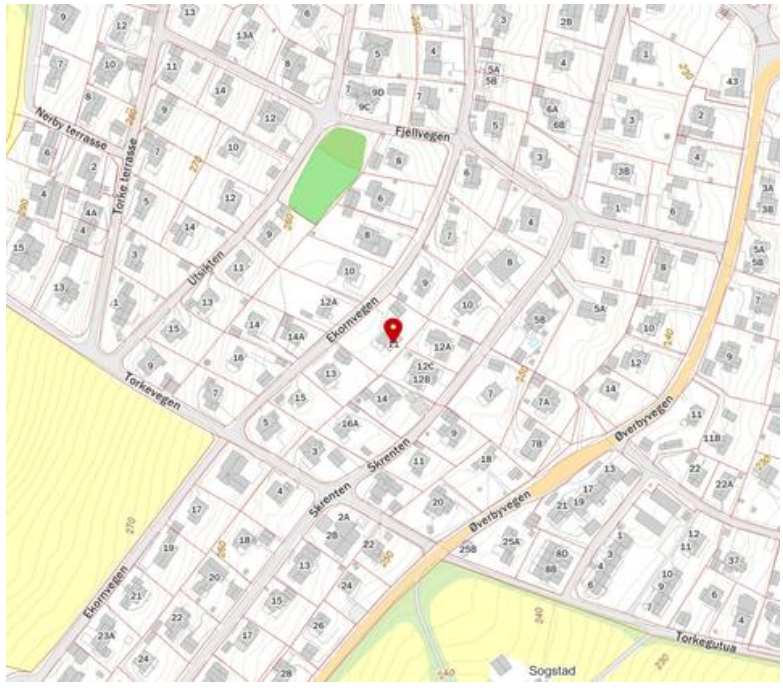
«Fin utsikt over Mjøsa. Rolig og sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Øvre Torvgate 21, 2821 Gjøvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

nordvikbolig.no/kontorer/gjovik

950 89 800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 71-0019/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ekornvegen 11 2819 GJØVIK

Betegnelse: Gnr 71, bnr 81 i Gjøvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no