



aktiv.

Konglevegen 5, 2849 KAPP

**Innbydende og koselig enebolig
med storslått utsikt - 3 soverom
- peis - barnevennlig - kort veg til
skole og barnehage.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ida E. Torneby

Mobil 954 52 523
E-post ida.torneby@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 490,-
Total ink omk.: Kr 3 578 490,-
Årlig festeavgift: Kr 9 948,-
Selger: Åge Barlund-Tangsveen
Ingrid Barlund-Tangsveen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 196/199 kvm
Tomtstr.: 722 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 91, bnr. 54
Gnr. 91, bnr. 78
Oppdragsnr.: 1209240136

Ditt nye hjem?

Bolig med god beliggenhet på Kapp.
Storslått utsikt over Mjøsa, solrikt og barnevennlig, samt kort veg til barneskole og barnehage.

Boligen har stort kjøkken med massevis av skap- og benkeplass.
Nydelig utsyn fra kjøkkenvinduet.
Delvis åpen løsning mot stue med fin avskjerming.
Stuen har god plass for møblering av både spisestue og sofagrupper.
Stemningsfull peis varmer godt på kjølige kvelder og skaper en lun og god atmosfære.
Store vindusflater slipper godt med dagslys inn, og skaper en luftig og god romfølelse.

Praktisk med soverom og bad i begge etasjer.
Totalt 3 soverom, 2 bad og eget vaskerom.

Underetasjen er koselig innredet.
Godt med bodplass og oppbevaringsmuligheter.

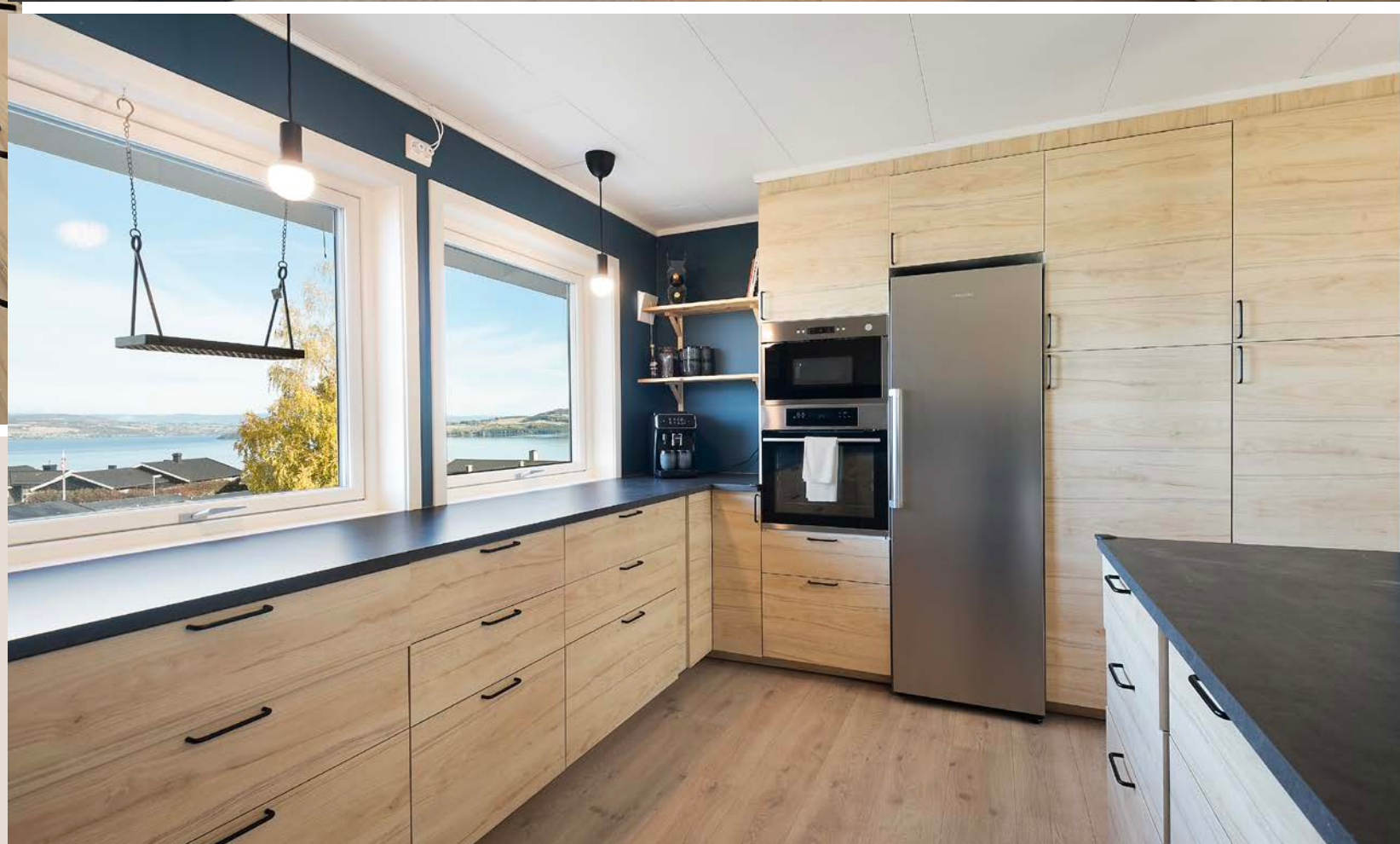
Flott uteplass for solrike dager. Festetomt.

1/6 andel i fellesareal med garasjeplass.



Innhold

Velkommen2
Plantegning24
Om eiendommen28
Tilstandsrapport51
Egenerklæring93
Energiattest98
Nabolagsprofil.....99
Forbrukerinformasjon 133
Budskjema 134



Stort og flott kjøkken med fin avskjerming mot stue.
Fantastisk Mjøsutsikt fra kjøkkenbenken.



Fin plass til spisestuemøblement som del av stuen.

Store vindusflater gir godt med dagslys inn.
God plass for møblering i stuen.





Stemningsfull peis luner godt på kjølige kvelder.
Trapp til kjeller.





Innbydende bad og soverom i
hovedetasjen.
Praktisk med eget vaskerom.



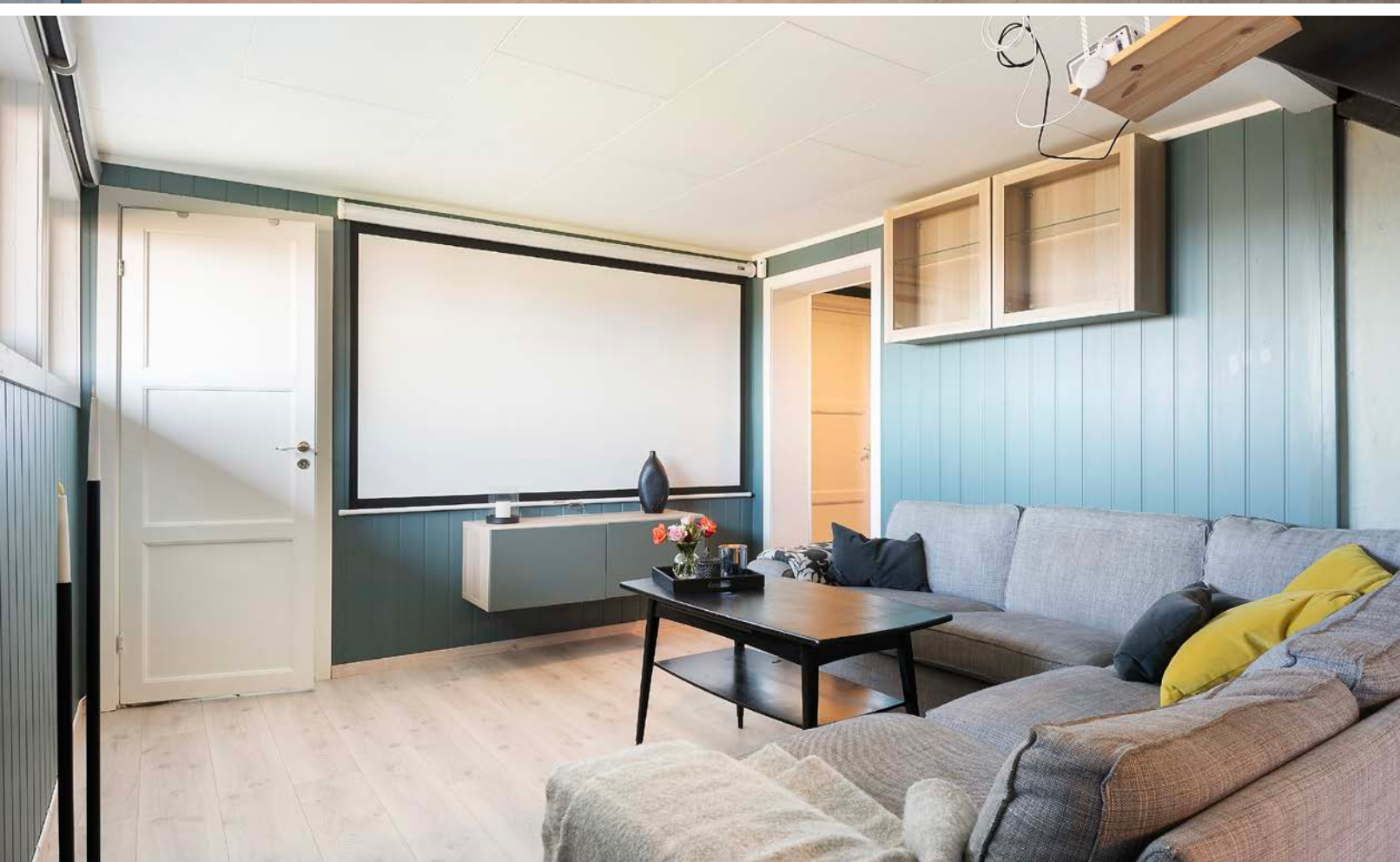
2 soverom i underetasjen.





Bad med dusj i underetasjen.
Disponielt rom og bod som
har godt med
oppbevaringsplass.





Velkommen inn!

Hjemmekoselig og fint i underetasjen.
Kjellerstue er ikke bruksendret.



Skrånende tomt med plen og beplantning.
Flott uteplass hvor man kan nyte solrike dager.



Gode utsiktsforhold fra eiendommen.
Barnevennlig område med kort veg til skole og
barnehage.



Plantegning

1. etasje

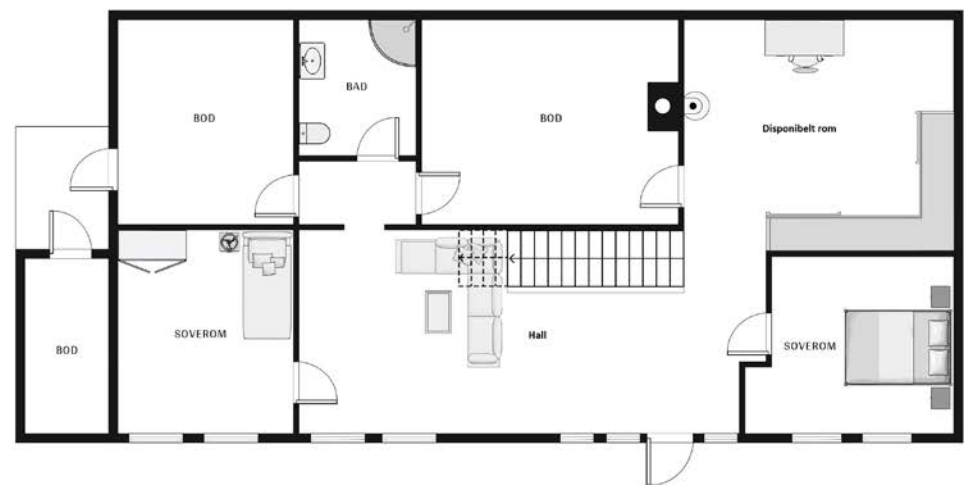


Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



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

u. etasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 196 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 199 m²
TBA: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 95 m² 2 soverom, bad, hall/ arbeidsrom, disponibelt rom og boder.
BRA-e: 3 m² Bod.1. etasje
BRA-i: 101 m² Stue/ spisestue, stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
49 m² Terrasseplatting mot sør/vest med adkomst fra stue på ca. 38 m². Balkong mot nord med adkomst fra soverom på ca. 11 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Utvendig bod er medregnet i boligens BRA-e.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 239 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 223 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasseplatting mot sør/vest med adkomst fra stue på ca. 38 m². Balkong mot nord med adkomst fra soverom på ca. 11 m².

I tillegg til medregnet areal er det garasje plass i felles garasjeanlegg, ca. 16 m².

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

722 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt, som er skrånende, opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT:

Allstad AS

HJEMMEL TIL FESTERETT:

Østre Toten Kommune

HJEMMEL TIL FRAMFESTE:

Dagens eiere.

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

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

Eiendommen ble etablert dato: 10.06.1976 Målebrev viser et area på 726, 27 m2.

Eiendommen er tilknyttet realsameie i

Gårdsnummer 91, Bruksnummer 78 med andel 1/6, Areal 1 175,3 m2.

Årlig festeavgift

Kr 9 948

Festetid

Utløp av festekontrakten 01.01.2071.

Regulering av festeavgift

Neste regulering 01.07.2036.
Vilkår for regulering: markedsverdi.
Sist regulert: 2016.
Ingen forkjøpsrett for bortfester.
Bortfester må godkjenne ny fester.

For spørsmål rundt festeforholdet bes interessenter om å ta kontakt med megler.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Første mulighet for evt innløsning av festetomt er 01.07.2026.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Enge Store på Kapp i Østre Toten.
Sentral og fin beliggenhet med gangavstand til barneskole og barnehage.
Kort veg til Kapp sentrum der det finnes dagligvare.

Området er solrikt og barnevennlig.

Fine turmuligheter i området med nærhet til store markaområder.

Om sommeren kan man nyte idyllen langs Mjøsa, og eiendommen har fin nærhet til Tallodden hvor man kan bade og kose seg.

Kapp ligger ca. 5 km fra kommunesenteret Lena og 20 km fra Gjøvik by, hvor man finner alle byfasiliteter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Ole Anders Sørum Brænden

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fra ca. 1977, modernisert innvendig senere år.
Normal standard og planløsning

Grunnmur i lettbetong og innvendig påforing. Gulv støpt på grunn i kjeller.
Etasjeskiller med trebjelkelag. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekking med betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall.
Vindskier i tre.

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass.
Alder på isolerglass er i hovedsak fra byggeåret.

Det er skiftet 2 stk vinduer med 3-lags isolerglass ifra 2022 i underetasje på soverom.
Det er skiftet ut 2 stk trevinduer på kjøkken med 3-lags isolerglass fra 2022, samt vindu på bad 1. etasje.

Ytterdør i treverk ved hovedinngang underetasje, samt inngang til teknisk rom underetasje.
Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Terrasse/balkongdører er som fra byggeåret.

Terrasseplatting mot sør/vest med adkomst fra stue på ca. 38 m².
Fundamentert direkte på grunn.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Balkong mot nord med adkomst fra soverom på ca. 11 m².
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Rekkverkhøyde på ca. 69 cm.

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Takvann ført ned i grunnen.

Grunnmur i lettbetong (ihht. tegninger).
Selve betongen er ikke synlig for kontroll innvendig da den stort sett er tildekket av påforet vegger.
Støttemur i lettklinkerblokker på boligens overside, ved terrasseplatting.

Iht. tilstandsrapport datert 08.10.2024 av Ole Anders Brænden.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Påpekte punkter i selgers egenerklæring:
Pkt. 2; lagt opp nye rør og sluk. Utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Halvorsen rørservice.
Pkt. 2.1: Lagt på membran under fliser på bad og gulvbelegg på vaskerom.
Pkt. 4: Feil på utløp av avløpsrør på kjøkken. Dette er utbedret av rørlegger når vi pusset opp kjøkkenet. Dårlig tidligere utlufting over tak på bad er utbedret av rørlegger. Utført av faglært. Halvorsen rørservice.
Pkt. 5: Etter feil på avløpsrør på kjøkkenet ble det vannlekkasje ned i taket og på gulvet i underetasjen. Dette er avfukter fra firma og isolert på nytt samt lagt nytt tak og gulv.
Pkt. 9: Vært maur i bedd som lå langs huskanten. Dette har firma (skadedyrkontrollen) vært å sett på. Bedd er gravd bort og lagt grus.
Pkt. 11. De har utført alt på bad og vaskerom samt nytt sikringsskap. Familiær hjelp (med fagbrev) lagt opp strøm ellers i huset. Utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Minel elektriker.
Pkt. 13: Minel elektriker har lagt opp til ladeboks utvendig på husvegg.
Pkt. 16: Lagt nytt tak belegg på vår del av fellesgarasje. Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Innhold
Bolig over 2 etasjer, som inneholder:
1. etasje:
Stue/ spisestue, stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.

Underetasje:
2 soverom, bad, hall/ arbeidsrom, disponibelt rom og boder.

Terrasseplatting mot sør/vest med adkomst fra stue.
Balkong mot nord med adkomst fra soverom.

Garasje plass i felles garasjeanlegg.

Standard
Denne flotte eneboligen på Kapp tilbyr en sjelden kombinasjon av storslått utsikt over Mjøsa, solrike uteplasser og en svært barnevennlig beliggenhet. Her får du kort vei til både barneskole og barnehage, noe som gjør hverdagen enklere for småbarnsfamilier.
Eiendommen ligger i et rolig og attraktivt område, og utsikten fra både ute og inne i boligen er virkelig noe for seg selv.

Boligen har et romslig og velfungerende kjøkken med rikelig skap- og benkeplass.
Kjøkkenvinduet gir deg et nydelig utsyn, slik at matlagingen blir en enda hyggeligere opplevelse. Med delvis åpen løsning mot stuen har man en fin avskjerming som skaper en naturlig soneinndeling mellom rommene, samtidig som de store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og luftig atmosfære.

Stuen er stor og fleksibel, med god plass til både spisebord og flere sofagrupper.
Peisen i stuen gir varme og stemning på kjølige kvelder, og gjør det enkelt å skape en lun og hyggelig atmosfære for familie og venner.

Boligen inneholder tre soverom og to bad, fordelt over to etasjer, noe som gjør den svært praktisk for familier.
Det er også et eget vaskerom for å håndtere klesvasken.

I underetasjen finner man et disponibelt rom og en stor hall som er innredet, disse ikke er formelt bruksendret i kommunen.
I tillegg er det rikelig med bodplass, slik at du enkelt kan holde orden og organisere eiendelene dine.

Uteplassen er ideell for å nyte lange, solrike dager. Den skrånende tomten er pent anlagt med plen, og den grusede gårdsplassen gir parkeringsmuligheter. Eiendommen har også en 1/6 andel i fellesareal med tilhørende garasje plass. Tomten er festet.

Alt i alt er dette en praktisk, velholdt og innholdsrik enebolig med en fantastisk beliggenhet som er godt tilpasset en aktiv familie.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning fra 2021 med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, microbølgeovn og oppvaskmaskin.
Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys.
Vannstoppeventil montert på kjøkken under oppvaskmaskin.
Komfyrvakt montert.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr med avtrekk ut.

BAD 1. ETASJE:
Våtrommet er oppgradert i 2021. Nye overflater og

tettesjikt, samt sluk og avløp.
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar med dusj. Veggmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

VASKEROM 1. ETASJE:
Våtrommet er oppgradert i 2021. Nye overflater og tettesjikt, samt sluk og avløp.
Belegg på gulvet. Malte plater på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Opplegg for vaskemaskin. Tilluft dør. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

BAD UNDERETASJE:
Våtrommet er opplyst å være fra 2000, ukjent hvilke arbeider som er utført.
Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant.
Dusjvegger. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Eldre våtrom.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.

Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.
Laminatgulv lagt på støpt betongdekke.

Trapper av treverk mellom etasjene.
Profilerte tredører fra byggeåret.

DIVERSE UTSTYR:
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra nyere tid er plassert i teknisk rom/bod.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert ved emtré underetasje.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

Lampene i stuen som kan henge igjen.

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

Moderniseringer og påkostninger
Standard:
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold:

Bygningen er generelt i normal stand byggeåret tatt i betraktning, men bærer noe preg av slitasje og behov for vedlikehold/oppgradering.
Det er bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Kostnader til fornyelser må påregnes.

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.

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

2000 Modernisering Nytt bad i underetasje (ikke byttet rør) Opplyst av forrige eier. Utført av firma.
2020 Modernisering Totalrenovering underetasje+etterisolering. Egeninnsats.
2020 Modernisering Varmepumpe montert i 1. etasje. Utført av firma.
2021 Modernisering Totalrenovering bad i 1. etasje+etterisolert. Utført av firma/egeninnsats.
2021 Modernisering Totalrenovering av kjøkken+etterisolert. Utført av firma/egeninnsats.
2021 Modernisering Skiftet vindu på bad og kjøkken. Egeninnsats.
2021 Modernisering Skiftet ut deler av vannrør. Utført av firma.
2021 Modernisering Skiftet ut skrusikringer med

automatsikringer i gammelt sikringsskap. Utført av firma.
2022 Modernisering Varmepumpe montert i underetasje. Utført av firma.
2022 Modernisering Byttet vinduer på et soverom i underetasje. Egeninnsats.
2024 Modernisering Malt innvendig overflater, stue/gang 1. etasje. Egeninnsats.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.
For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport
Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.
Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme. Store skjevheter på gulv er registrert. Det er registrert råteskader i rekkverk.
Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov/utskiftningsbehov.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Avvik på over 30 mm er målt i stue underetasje. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter.

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

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:
Utvendig > Taktekking:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Taktekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
Taktekking er delvis mosegrodd.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Taktekkingen har utlevd normal levetid, og er moden for utskiftning. Mosen på taktekkingen anbefales fjernet fordi det forkorter brukstiden til tekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på takrenner, nedløp og beslag. Malings/ folieflask registrert. Vindskier bærer preg av elde og slitasje.
Nedløpsrør har glidd ifra hverandre mot sør/øst.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak, men utskifting av bygningsdeler er nært forestående

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Utvendig kledning er ikke luftet. Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid.
Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
Småsprekker nederst på kledning er registrert på gavl mot øst over tilbygg.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Liten lufting, men ikke dårligere enn krav ved byggeår. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning- bør det lages tilstrekkelig lufting.
Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke beLiten lufting, men ikke dårligere enn krav ved byggeår. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning- bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. 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 ventilerings av veggkonstruksjon ivaretas.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringen. Ikke montert insektsnett på luftespalter.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

Utvendig > Vinduer:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det er observert punktert isolerglass i stue- fastkarmvinduer. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Det er observert et sprukket isolerglass i underetasje.
Enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

Utvendig > Dører:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Det er observert punktert isolerglass i heve/ skyvedør.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

Innvendig > Overflater:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Knirk registrert i gulv. Gulv er lagt på noe ujevnt underlag i underetasje. Ufagmessig utførelse på gulvlegging på bod underetasje.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater utbedres.

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

Konsekvens/tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak, siden pipe er opplyst å fungere med dagens bruk.

Innvendig > Rom Under Terreng:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
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. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand.
Fuktmåling med pigg i treverket ved hulltaking 33 Vekt% (skadelig fukt)

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:
Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/ isolering av grunnmur. Årsaken til fuktpåkjenning må kartlegges, ytterligere undersøkelser anbefales.

Innvendig > Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er ufagmessig utførelse av overflater-sokkelflis og bunn på baderomsplate i våtsone.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
• Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk i nedsenket dusjgrube.
• Sprang i enkelte flisfuger.
Det er ikke benyttet bevegesesfuge mellom flis og terskel.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• 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.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men 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 kun Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men 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.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er registrert skade/slitasje på overflate.
• Det er hull etter innfestinger.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.
• Åpne hull har sannsynligvis punktert membran og fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen gjennom hull. Det kan ikke verifiseres om hull har ført til skade inne i konstruksjon, det vil på denne bakgrunn kunne være risiko for skade inne i konstruksjonen. Det anbefales utbedring slik at fukt ikke kan trenge inn i veggkonstruksjonen.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
• Gulvet har hindring for lekkasjevann til sluk. List/ profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt

lekkasjevann å renne til sluket.

- Det er skade/slitasje på overflater og fuger.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. 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 under 15mm over ferdig gulv.
- Det er ikke behov for strakstiltak når det gjelder slitasje/skader, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting på overflate.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
 - Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
 - Tettesjikt/membran er ikke tilstrekkelig klemmt til

- sluket.
- Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.

- Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
 - Det anbefales å gjøre tiltak slik at mansjett/ tettesjikt får en utførelse som hindrer fuktgjennomtrenging.
 - Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/ sjekklistor/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

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
 - Det er skade på innredning- dusjsørør.
 - Det er registrert lekkasje i sisterner.

- Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
 - Det må påregnes oppgradering/vedlikehold om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting.
 - Toalett som står og renner kan forårsake kondens og høyt vannforbruk, det anbefales og ta kontakt med rørlegger for å utbedre dette.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon:
- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
 - Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på avtrekksvifte.

- Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
 - Det anbefales å gjøre tiltak for å etablere løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet.
 - Det er ikke behov for strakstiltak. Utfra forventet brukstid er det påregnelig med utskiftinger. Avtrekksvifte kan ha redusert kapasitet mot nyere vifte som er mer effektiv.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:
- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
 - Det er uegnet materiale i våtsone, bak servant.

- Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
 - Materiale er ikke beskyttet mot fuktpåkjenning. Plasseringen i våtsone kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet.
- Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:
- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
 - Det er skade på innredning.

- 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.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt.

- Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vannledninger fungerer i dag, men utifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

- Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
- Det er ikke behov for straksstiltak siden avløp fungerer i dag, men ut ifra alder kan utskiftninger påregnes.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
- Takstmann er ikke el. fagmann og har derfor ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

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.

Tomteforhold > Drenering:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Fuktsikringen har oppnådd forventet brukstid og det er indikasjoner på sviktende drenering, tiltak anbefales. Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuktsikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng".

Konsekvens/tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke behov for strakstiltak, men utskifting av fuktsikring og drenering vil være påregnelig. Det bør gjøres regelmessig kontroll av konstruksjonen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor

begrenset.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må skadene utbedres. Grunnmur anbefales isolert på utsiden.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter, muren heller utover.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak, men rehabilitering må påregnes om man ønsker en frostsikker mur uten skjevheter.

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

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle

og har oppnådd forventet brukstid. Disse kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming. Det er derfor påregnelig med skader på eldre avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt, men utbedringer eller utskifting av anlegget må påregnes.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedringer og utskiftinger må påregnes.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
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.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
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.

Parkering
Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Ellers parkering på gruset gårds plass ved boligen.

Forsikringsselskap
Fremtid

Radonmåling
Radon aktsomhetsgrad: Høy.

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

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

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Pipe i lettklinkerblokker.
Ildsted er montert.
Vedovn i underetasje, samt peisinnsats 1. etasje.

Varme i gulv på alle våtrom, samt entré underetasje.
2 stk luft til luft varmepumpe, en i hver etasje.

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

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

Piper og ildsteder:
Siste utførte tiltak/ tilsyn: 17.01.2018.
Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 15.09.2021.

Info strømforbruk

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

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvadtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.
Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 650 000

Kommunale avgifter

Kr 30 000

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

eiendomsskatt.
Festeavgift til kommunen kommer i tillegg.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023:
Avløp 7 011,05 kr
Eiendomsskatt 8 553,56 kr
Feiing 540,52 kr
Renovasjon 3 878,76 kr
Vann 6 530,83 kr
Festeavgift 11 813,25 kr

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

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

Eiendomsskatt

Kr 9 094

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 984 423

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 740 807

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:
- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- festeavgift
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass
- kostnader til veg/ lys/ velforening
- kostnader/ vedlikehold til fellesareal med andel 1/ 6

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

Velforening

Det er en veglysforening i området som man betaler noe til en gang i blant, men ikke noe fast.
Det blir sendt ut regning. Dagens eier har betalt ca. kr. 1.000,- hvert 2. år.

Det deles på kostnad for brøyting med resten av veien.

Betales ikke noe tillegg for garasjer, men vedlikehold er opp til eiere å gjøre.

Velforening på feltet. Det kalles som regel inn til dugnad på våren og høsten.

Info vannavgift

Det er vannmåler installert, og avgift vil derfor avhenge av forbruk.

Målernummer: 5121070173
Målerstand: 1606 m3
Dato: 19.11.2023
Forbruk 2023: 104 m3

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 91, bruksnummer 54 i Østre Toten kommune.Gårdsnummer 91, bruksnummer 78 i Østre Toten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Gårdsnummer 91, Bruksnummer 54:
Heftelser i eiendomsrett:
1976/873-112/19 03.02.1976 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 99 år
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV

KONTRAKTEN
MED FLERE BESTEMMELSER

1977/2689-3/19 20.04.1977 BEST. IFLG. FESTE KONTRAKT
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1977/2689-4/19 20.04.1977 URÅDIGHET
Kan ikke overdras uten samtykke fra bortfester med unntak av nærstående familie
Eiendommen kan pantsettes uten bortfesters samtykke

Heftelser i festerett:
1976/873-112/19 03.02.1976 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
MED FLERE BESTEMMELSER

1977/2689-2/19 20.04.1977 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 95 år
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift

Heftelser i framfesterett:
1977/2689-2/19 20.04.1977 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FRAMFESTE
Festetid: 95 år
Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift

1977/2689-3/19 20.04.1977 BEST. IFLG. FESTE KONTRAKT
GJELDER FRAMFESTE
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1977/2689-4/19 20.04.1977 URÅDIGHET
GJELDER FRAMFESTE
Kan ikke overdras uten samtykke fra bortfester med unntak av nærstående familie
Eiendommen kan pantsettes uten bortfesters samtykke

GRUNN DATA
1976/4885-1/19 10.06.1976 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3442 GNR: 91 BNR: 23
2020/1161137-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0528 GNR: 91 BNR: 54

Gårdsnummer 91, Bruksnummer 78:
Heftelser i eiendomsrett:
2008/487763-4/200 16.06.2008 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: ØSTRE TOTEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 949 859
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder andel tilknyttet gnr 91 bnr 51

GRUNN DATA
1976/9179-1/19 26.10.1976 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3442 GNR: 91 BNR: 23
2020/1261268-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0528 GNR: 91 BNR: 78

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

Ferdigattest/brukstillatelse
Følgende bygg er registrert på eiendommen 91/ 54 i dokumentasjon oversendt fra kommunen:
- Bygningsnr. 157028774 - Enebolig (111) - 1 boenhet

Det foreligger brukstillatelse på boligen, datert 21/ 2-1978.

Kommentar fra kommunen:
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd.

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

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike

tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Følgende bygg er registrert på eiendommen 91/ 78 med andel 1/6:

- Bygningsnr. 157028790 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Tegninger fra byggeåret foreligger.

Det er gjort enkelte endringer i 1. etasje. Det er etablert bad på et av soverommene, samt vaskerom hvor tidligere bad har vært.

I underetasjen er det gjort større endringer. Mat bod og fyrrom er endret til en stor bod. Disponibelt rom er innredet som kjellerstue og vegg mellom arbeidsrom og hall er åpnet og det er etablert kjellerstue. Disponibelt rom, samt arbeidsrom i underetasjen er endret til oppholdsrom/kjellerstue. Dette er ikke omsøkt i kommunen og er et avvik fra de godkjente tegningene. Det er søknadspliktig å gjøre om fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt. Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal veg. Det er privat stikkveg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av stikkveg/ gårdsplass.

Offentlig vann: Ja

Offentlig avløp: Ja
Privat septikanlegg: Nei

Ved privat avløpsanlegg må de tilfredsstillende kravene i forurensningsforskriften. Det er eiers eget ansvar at anlegget er riktig dimensjonert, at det fungerer tilfredsstillende, og overholder dagens rensekrav. Gyldig utslippstillatelse skal til enhver tid foreligge, og skal følge eiendommen ved salg.

Rensegrøfter for infiltrasjonsanlegg har en levetid på ca. 20 år. Er grøftene eldre, eller anlegget har andre feil/mangler, må det oppgraderes på eiers eget initiativ. Tiltaket er søknadspliktig og krever registrert foretak med tilstrekkelig kompetanse.

I forbindelse med kommunens vedtatte handlingsplan 2018-2030: "Bevaring av vann og vassdrag i Østre Toten kommune - opprydding i utslipp fra private avløpsrenseanlegg", vil alle private avløpsanlegg som ikke oppfyller dagens rensekrav få pålegg om oppgradering. Krav om tilknytning til kommunalt avløpsnett kan bli pålagt dersom dette er etablert/blir etablert i nærområdet.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 2015KP01

Navn: Kommuneplan Østre Toten

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 06.12.2023

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn: B

Reguleringsplaner:

Id: 19750001

Navn: Enge Store I, Kapp Østre A

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.06.1975

Formål: Boliger

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

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Kulturminner registrert i området.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
Salgsoppdrag

3 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger
91 250 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

92 490 (Omkostninger totalt)
107 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
110 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 742 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 757 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 760 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 92 490

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 60.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, kommunal info, foto, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 60.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ida E. Torneby
Eiendomsmeglerfullmektig

ida.torneby@aktiv.no
Tlf: 954 52 523

Ansvarlig megler

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

12.11.2024



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Konglevegen 5, 2849 KAPP
- ØSTRE TOTEN kommune
- gnr. 91, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 01.10.2024 Rapportdato: 08.10.2024 Oppdragsnr.: 21008-1493 Referansenummer: AS6455

Autorisert foretak: Takstcon AS Sertifisert Takstingeniør: Ole Anders Brænden Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



Beskrivelse av eiendommen

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Grunnmur i lettbetong og innvendig påføring. Gulv støpt på grunn i kjeller. Etasjeskiller med trebjelkelag. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekking med betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre.

BEBYGGELENSE:
Bolig med internt bruksareal på 196 m² over 2 etasjer. Terrasseplatting mot sør/vest med adkomst fra stue på ca. 38 m². Balkong mot nord med adkomst fra soverom på ca. 11 m². Garasjeplass i felles garasjeanlegg, ca. 16 m².

STANDARD:
Boligen er fra 1977, modernisert innvendig senere år. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Festet tomt på 722 m² som er skrånende, opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG
Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra byggeåret. Det er skiftet 2 stk vinduer med 3-lags isolerglass ifra 2022 i underetasje på soverom. Det er skiftet ut 2 stk trevinduer på kjøkken med 3-lags isolerglass fra 2022, samt vindu på bad 1. etasje. Ytterdør i treverk ved hovedinngang underetasje, samt inngang til teknisk rom underetasje. Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Terrasse/balkongdører er som fra byggeåret.

Terrasseplatting mot sør/vest med adkomst fra stue på ca. 38 m². Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Balkong mot nord med adkomst fra soverom på ca. 11 m². Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 69 cm.

Eier opplyser at boligen har rett til bruk av garasjeplass i felles garasjeanlegg, ca. 16 m². Det er ikke fremlagt avtaler om bruk, eller tinglyste rettigheter på garasjeplassen.

INNENDIG
OVERFLATER:
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Panel. Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.

ETASJESKILLE/GULV PÅ GRUNN:
Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

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

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert. Vedovn i underetasje, samt peisinnatts 1. etasje.

ROM UNDER TERRENG:
Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Laminatgulv lagt på støpt betongdekke.

ANDRE INNENDIGE FORHOLD:
Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte tredører fra byggeåret.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv på alle våtrom, samt entré underetasje. 2 stk luft til luft varmepumpe, en i hver etasje. Ildsted.

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

BAD 1. ETASJE:

Våtrommet er oppgradert i 2021. Nye overflater og tettesjikt, samt sluk og avløp. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar med dusj. Veggmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom 1. ETASJE:

Våtrommet er oppgradert i 2021. Nye overflater og tettesjikt, samt sluk og avløp. Belegg på gulvet. Malte plater på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Opplegg for vaskemaskin. Tilluft dør. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

BAD UNDERETASJE:

Våtrommet er opplyst å være fra 2000, ukjent hvilke arbeider som er utført. Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Eldre våtrom.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2021 med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys. Vannstoppeventil montert på kjøkken under oppvaskmaskin. Komfyrvakt montert. Kjøkkenventilator er montert over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kopper/metall. Innvendige vannrør av varierende alder. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom. Synlige avløpsrør i: Plast. Innvendige avløpsrør av varierende alder.

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 nyere tid er plassert i teknisk rom/bod.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert ved emtré underetasje. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

GRUNN OG FUNDAMENTETER:

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ned i grunnen.

Grunnmur i lettbetong (ihht. tegninger). Selve betongen er ikke synlig for kontroll innvendig da den stort sett er tildekket av påforet vegger.

Støttemur i lettklinkerblokker på boligens overside, ved terrasseplating.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger fra byggeåret foreligger. Det er gjort enkelte endringer i 1. etasje. Det er etablert bad på et av soverommene, samt vaskerom hvor tidligere bad har vært. I underetasjen er det gjort større endringer. Mat bod og fyrrom er endret til en stor bod. Disponibelt rom er innredet som kjellerstue ell. Vegg mellom arbeidsrom og hall er åpnet, her er det etablert kjellerstue.

Disponibelt rom, samt arbeidsrom i underetasjen er endret til oppholdsrom/kjellerstue. Dette er ikke omsøkt i kommunen og er et avvik fra de godkjente tegningene. 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. 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.

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.

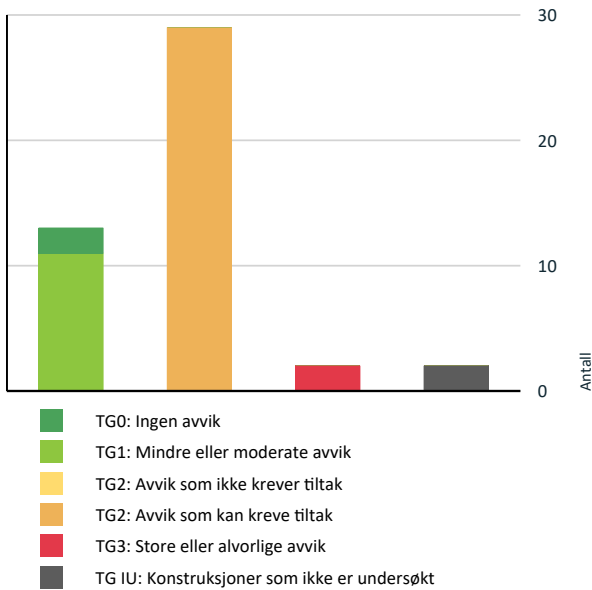
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

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

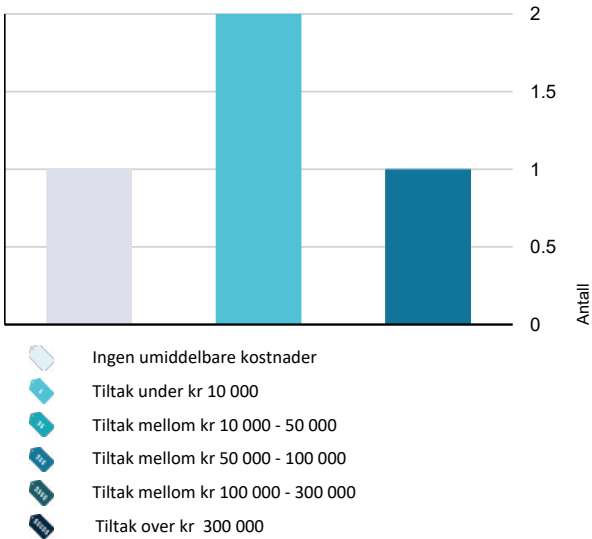
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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/tilstedestående, 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 informasjonen 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/ tilstedestående.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

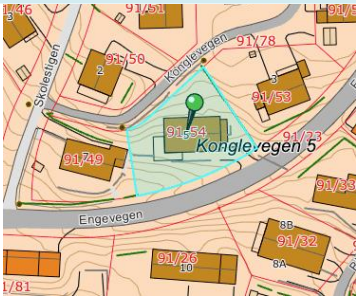
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

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

Vedlikehold
Bygningen er generelt i normal stand byggeåret tatt i betraktning, men bærer noe preg av slitasje og behov for vedlikehold/oppgradering. Det er bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Kostnader til fornyelser må påregnes.

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.

Tilbygg / modernisering			VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde): eiere
2000	Modernisering	Nytt bad i underetasje (ikke byttet rør)	Opplyst av forrige eier. Utført av firma.
2020	Modernisering	Totalrenovering underetasje+etterisolering.	Egeninnsats.
2020	Modernisering	Varmepumpe montert i 1. etasje.	Utført av firma.
2021	Modernisering	Totalrenovering bad i 1. etasje+etterisolert.	Utført av firma/egeninnsats.
2021	Modernisering	Totalrenovering av kjøkken+etterisolert.	Utført av firma/egeninnsats.
2021	Modernisering	Skiftet vindu på bad og kjøkken.	Egeninnsats.
2021	Modernisering	Skiftet ut deler av vannrør.	Utført av firma.
2021	Modernisering	Skiftet ut skrusikringer med automatsikringer i gammelt sikringsskap.	Utført av firma.
2022	Modernisering	Varmepumpe montert i underetasje.	Utført av firma.
2022	Modernisering	Byttet vinduer på et soverom i underetasje.	Egeninnsats.
2024	Modernisering	Malt innvendig overflater, stue/gang 1. etasje.	Egeninnsats.

UTVENDIG

Taktekking

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Taktekking er delvis mosegrodd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taktekkingen har utlevd normal levetid, og er moden for utskiftning. Mosen på taktekkingen anbefales fjernet fordi det forkorter brukstiden til tekkingen.



TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på takrenner, nedløp og beslag. Malings/folieflass registrert. Vindskier bærer preg av elde og slitasje. Nedløpsrør har glidd ifra hverandre mot sør/øst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men utskifting av bygningsdeler er nært forestående.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utvendig kledning er ikke luftet. Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid. Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm. Småsprekker nederst på kledning er registrert på gavl mot øst over tilbygg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Liten lufting, men ikke dårligere enn krav ved byggeår. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning- bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke beLiten lufting, men ikke dårligere enn krav ved byggeår. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning- bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. 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.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte takstoler. Undertaksbord. Kaldt loft. Lufterventiler i gavl og raft. Adkomst til loft fra luke i himling over deler av terrasse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringen. Ikke montert insektsnett på luftespalter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørmengder og/eller snøsmelting.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra byggeåret.

Det er skiftet 2 stk vinduer med 3-lags isolerglass ifra 2022 i underetasje på soverom. Det er skiftet ut 2 stk trevinduer på kjøkken med 3-lags isolerglass fra 2022, samt vindu på bad 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det er observert punktert isolerglass i stue- fastkarmvinduer.

Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Det er observert et sprukket isolerglass i underetasje.

Enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.



Knust/sprekk i glass.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør i treverk ved hovedinngang underetasje, samt inngang til teknisk rom underetasje.
Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Terrasse/balkongdører er som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Det er observert punktert isolerglass i heve/skyvedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning mot sør/vest med adkomst fra stue på ca. 38 m². Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Balkong mot nord med adkomst fra soverom på ca. 11 m². Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 69 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme. Store skjevheter på gulv er registrert. Det er registrert råteskader i rekkverk. Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov/utskiftningsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskade på balkongbjelke/rekkverk.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Eier opplyser at boligen har rett til bruk av garasjeplass i felles garasjeanlegg, ca. 16 m². Det er ikke fremlagt avtaler om bruk, eller tinglyste rettigheter på garasjeplassen.



INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.

Eier opplyser at det har vært vannlekkasje fra kjøkken og ned i underetasje i deres eie. Skedene er utbedret i ettertid. Ny himling lagt i deler av underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk registrert i gulv. Gulv er lagt på noe ujevnt underlag i underetasje. Ufagmessig utførelse på gulvlegging på bod underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater utbedres.



Gulv har glipper mellom skjøter på bod.



Ingen bevegesfuge/rom mot mur ved pipe underetasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv i underetasje over stue.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i stue/spisestue, og ca. 10 mm på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Avvik på over 30 mm er målt i stue underetasje.
Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

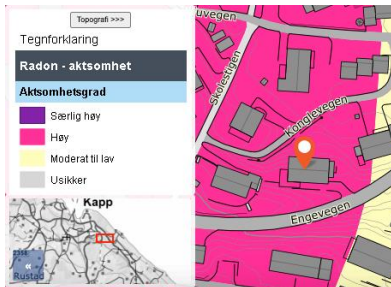
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert. Vedovn i underetasje, samt peisnnsats 1. etasje.

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

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, siden pipe er opplyst å fungere med dagens bruk.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Laminatgulv lagt på støpt betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

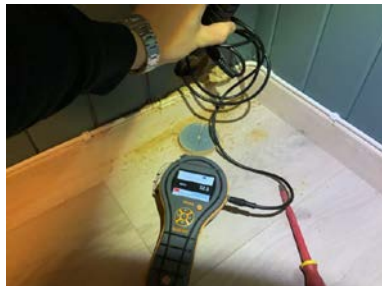
Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte forhøyede verdier i bunnsvill på utforede vegger. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand.

Fuktmåling med pigg i treverket ved hulltaking 33 Vekt% (skadelig fukt)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur. Årsaken til fuktpåkjenning må kartlegges, ytterligere undersøkelser anbefales.



Hulltaking i hjørne mot vest i underetasje.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Profilerte tredører fra byggeåret.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv på alle våtrom, samt entré underetasje. 2 stk luft til luft varmepumpe, en i hver etasje. Ildsted.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert i 2021. Nye overflater og tettesjikt, samt sluk og avløp.

Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar med dusj. Veggmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk 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. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringstidspunktet. 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: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himlingsplater. Baderomsplater på vegg og sokkelflis.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ufagmessig utførelse av overflater- sokkelflis og bunn på baderomsplate i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.



Avskalling på baderomsplate på dokasse.

Sprekker i fuge bak/over vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk i nedsenket dusjgrube.
 - Sprang i enkelte flisfuger.
- Det er ikke benyttet bevegesfuge mellom flis og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

Tilstandsrapport



Synlig membranoppkant.



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men 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 kun Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men 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.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc. Badekar med dusj. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fuktsøk på overflater er foretatt. Innredning på vaskerom er montert på vegg mot tilstøtende konstruksjoner på bad. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

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.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er opplyst å være fra 2000, ukjent hvilke arbeider som er utført. Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Eldre våtrom.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarings, 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.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Panel i himling. Fliser på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert skade/slitasje på overflate.
- Det er hull etter innfestinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.
- Åpne hull har sannsynligvis punktert membran og fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen gjennom hull. Det kan ikke verifiseres om hull har ført til skade inne i konstruksjon, det vil på denne bakgrunn kunne være risiko for skade inne i konstruksjonen. Det anbefales utbedring slik at fukt ikke kan trenge inn i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

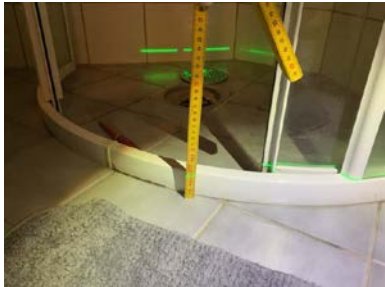
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Gulvet har hindring for lekkasjevann til sluk. List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket.
- Det er skade/slitasje på overflater og fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. 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 under 15mm over ferdig gulv.
- Det er ikke behov for strakstiltak når det gjelder slitasje/skader, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting på overflate.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Tettesjikt med ukjent utførelse er synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
- Tettesjikt/membran er ikke tilstrekkelig klemt til sluket.
- Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å gjøre tiltak slik at mansjett/tettesjikt får en utførelse som hindrer fuktgjennomtrenging.
- Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/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.



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant. Dusjvegger/skyvedører. Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skade på innredning- dusjsører.
- Det er registrert lekkasje i sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes oppgradering/vedlikehold om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting.
- Toalett som står og renner kan forårsake kondens og høyt vannforbruk, det anbefales og ta kontakt med rørlegger for å utbedre dette.



Skyvedører sitter ikke fast i skinne.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å gjøre tiltak for å etablere løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet.
- Det er ikke behov for strakstiltak. Utfra forventet brukstid er det påregnelig med utskiftinger. Avtrekksvifte kan ha redusert kapasitet mot nyere vifte som er mer effektiv.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murt vegg mot tilstøtende konstruksjon.
Fuktsøk på overflater er foretatt.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

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.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er oppgradert i 2021. Nye overflater og tettesjikt, samt sluk og avløp.
Belegg på gulvet. Malte plater på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Opplegg for vaskemaskin. Tilluft dør. Varme i gulv. Mekanisk 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. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringstidspunktet. 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: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Himlingsplater. Malte glatte flater på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er uegnet materiale i våtsone, bak servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Materiale er ikke beskyttet mot fuktpåkjenning. Plasseringen i våtsone kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg. Gulvvarme.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Vinylbelegg er våtrommets tettesjikt på gulvet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin. Servant og plassbygget innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skade på innredning.

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.

Tilstandsrapport



Avskalling underkant på benkeplate.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling i veggkonstruksjonen er foretatt, måling tatt i sponplate på under servant ved rørgjennomføring i vegg. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

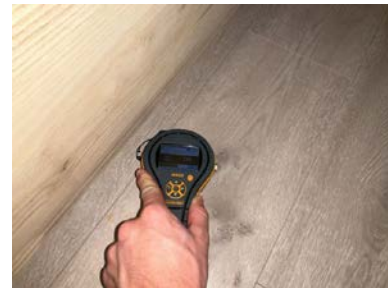
TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2021 med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integriert stekeovn, koketopp, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kombiskap kjøp/frys. Jeg 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. Vannstoppeventil montert på kjøkken under oppvaskmaskin. Komfyrvakt montert.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



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



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kopper/metall. Innvendige vannrør av varierende alder. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Utvendig stoppekran.



Nyere plast- rør i- rør fra samlestock på teknsik rom til utstyr i 1. etasje.

! TG 2 **Avløpsrør**

Synlige avløpsrør i: Plast. Innvendige avløpsrør av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straksstiltak siden avløp fungerer i dag, men ut ifra alder kan utskiftninger påregnes.



! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Tilstandsrapport



Luftekanal på loft er opplyst å være et gammelt avtrekksrør fra bad 1. etasje. Ventilasjonsrør bør fjernes for ikke å skape forvirring.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra nyere tid er plassert i teknisk rom/bod.



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

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremvist 2 stk. samsvarserklæringer. Se oversikt over fremviste dokumenter for hva disse gjelder for. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for hele anlegget.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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. Estimert for kostnad er kun vurdert ut fra at el-kontroll må foretas- kostnad for å rette avvik etter kontroll er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert FG- godkjente røykvarslere i boligen, disse er koblet opp mot alarmsentral. Oppkobling mot alarmsentral forutsetter at abonnementet videreføres.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ned i grunnen.

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

Fuksikringen har oppnådd forventet brukstid og det er indikasjoner på sviktende drenering, tiltak anbefales. Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuksikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuksikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng".

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

Det er ikke behov for strakstiltak, men utskifting av fuksikring og drenering vil være påregnelig. Det bør gjøres regelmessig kontroll av konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettbetong (ihht. tegninger). Selve betongen er ikke synlig for kontroll innvendig da den stort sett er tildekket av påforet vegger.

- Vurdering av avvik:**
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Tilstandsrapport

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må skadene utbedres. Grunnmur anbefales isolert på utsiden.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur i lettklinkerblokker på boligens overside, ved terrasseplattning.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter, muren heller utover.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men rehabilitering må påregnes om man ønsker en frostsikker mur uten skjevheter.



TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

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

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og har oppnådd forventet brukstid. Disse kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming. Det er derfor påregnelig med skader på eldre avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt, men utbedringer eller utskifting av anlegget må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 700 000
-----------------------------	-----	-----------

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

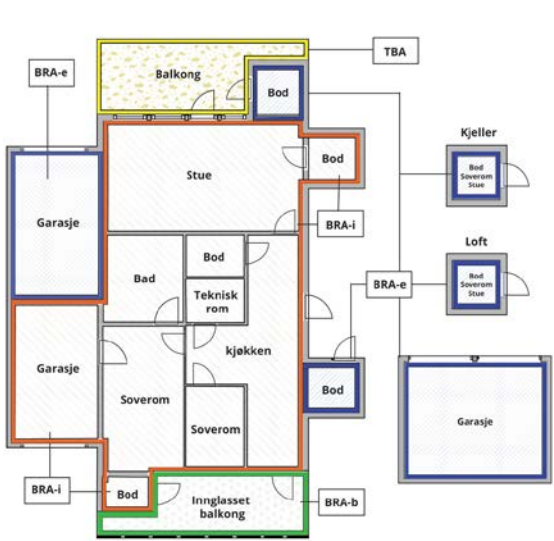
Hva er måleverdig areal?

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.

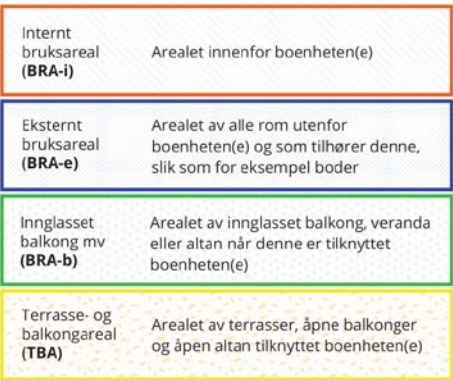
Hva er bruksareal?

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

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



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



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 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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	101			101	
Underetasje	95	3		98	
SUM	196	3			
SUM BRA	199				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/spisestue, Kjøkken, Bad, Soverom, Stue 2, Vaskerom		
Underetasje	Soverom, Soverom 2, Stue, Entré, Hall m/trapp, Bad, Gang, Bod 2, Teknisk rom/bod	Bod	

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.

Utvendig bod er medregnet i boligens BRA-e.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 239 cm.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 223 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasseplattning mot sør/vest med adkomst fra stue på ca. 38 m². Balkong mot nord med adkomst fra soverom på ca. 11 m².

I tillegg til medregnet areal er det garasjeplass i felles garasjeanlegg, ca. 16 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Tegninger fra byggeåret foreligger. Det er gjort enkelte endringer i 1. etasje. Det er etablert bad på et av soverommene, samt vaskerom hvor tidligere bad har vært. I underetasjen er det gjort større endringer. Mat bod og fyrrom er endret til en stor bod. Disponibelt rom er innredet som kjellerstue ell. Vegg mellom arbeidsrom og hall er åpnet, her er det etablert kjellerstue. Disponibelt rom, samt arbeidsrom i underetasjen er endret til oppholdsrom/kjellerstue. Dette er ikke omsøkt i kommunen og er et avvik fra de godkjente tegningene. 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. 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.

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 ikke dette 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.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	170	26

Kommentar

Enebolig

I areal S-ROM inngår bod og teknisk rom i underetasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
01.10.2024	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Ingrid Barlund-Tangsveen	Kunde
	Åge Barlund-Tangsveen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	91	54		0	722.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Konglevegen 5

Hjemmelshaver

Ingrid Barlund-Tangsveen og Åge Barlund-Tangsveen
Østre Toten Kommune
Allstad AS

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Festekontrakt er ikke fremlagt eller undersøkt av undertegnede. Må leses gjennom av kjøper før salg.

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

Reguleringsplan: Enge Store I.
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel Østre Toten 2018-2030.
Boligbebyggelse - Nåværende

Siste hjemmelsovergang		
Kjøpesum	År	Type
0	2024	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2024	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.10.2024	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Rekvirent	01.10.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.10.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.02.1978	Midlertidig brukstillatelse foreligger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det foreligger byggetegninger fra 1978. Planløsning stemmer ikke med dagens bruk.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	16.12.2001	Skjultanlegg lagt av kunde og JS. Varmekabler lagt og testet av JS. Skiftet innmat i sikringsskap. Lagt opp div strøm til vaskerom og bad ifm. oppussing.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	05.11.2021	Varmekabel vaskerom.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	07.10.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/AS6455>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209240136	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingrid Barlund-Tangsveen	Åge Barlund-Tangsveen
Gateadresse	
Konglevegen 5	
Poststed	Postnr
KAPP	2849
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtid
Polise/avtalennr.	

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

Initialer selger: IB, ÅB

Document reference: 1209240136

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

lagt opp nye rør og sluk.

Arbeid utført av

Halvorsen rørservice

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lagt på membran under fliser på bad og gulvbelegg på vaskerom.

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 faglært

Beskrivelse

Feil på utløp av avløpsrør på kjøkken. Dette er utbedret av rørlegger når vi pusset opp kjøkkenet. Dårlig tidligere utlufting over tak på bad er utbedret av rørlegger.

Arbeid utført av

Halvorsen rørservice

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Etter feil på avløpsrør på kjøkkenet ble det vannlekkasje ned i taket og på gulvet i underetasjen. Dette er avfukter fra firma og isolert på nytt samt lagt nytt tak og gulv.

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

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vært maur i bedd som lå langs huskanten. Dette har firma (skadedyrkontrollen) vært å sett på. Bedd er gravd bort og lagt grus.

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

De har utført alt på bad og vaskerom samt nytt sikringsskap. Familær hjelp (med fagbrev) lagt opp strøm ellers i huset.

Arbeid utført av

minel elektriker

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

Document reference: 1209240136

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Minel elektriker har lagt opp til ladeboks utvendig på husvegg.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt nytt tak belegg på vår del av fellesgarasje.

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

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1209240136

Initialer selger: IB, ÅB

3

95

Tilleggskommentar

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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: 1209240136

Initialer selger: IB, ÅB

4

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Barlund	af62b4e96bbe7e95d734639eeef2a8434cda666	23.09.2024 10:58:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åge Barlund Tangsveen	0e80002d94d08ff2920ffa20b5cc21374a6ea84a	23.09.2024 11:12:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1209240136

→ 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.

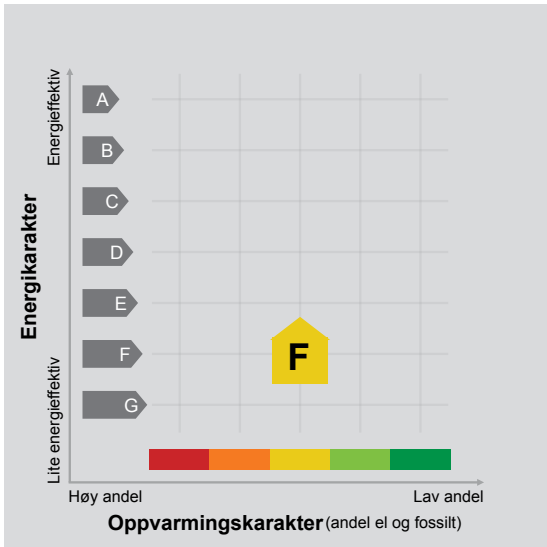
→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

97

96

Adresse	Konglevegen 5
Postnummer	2849
Sted	KAPP
Kommunenavn	Østre Toten
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	157028774
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-35173
Dato	07.10.2024
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.

Nabolagsprofil

Konglevegen 5 - Nabolaget Enge/Kihle - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Kapp skole Linje B46, B47, 400, 402, 443	7 min 0.5 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	22 min 16.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Kapp skole (1-7 kl.) 252 elever, 16 klasser	7 min 0.5 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 257 elever, 19 klasser	13 min 7.8 km
Skreia ungdomsskole (8-10 kl.) 221 elever, 18 klasser	13 min 9.1 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	12 min 7.4 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	12 min 7.4 km

Ladepunkt for el-bil

Peder Balkesenteret	27 min
---------------------	--------

«Et godt nabolag med barn i alle aldre»

Sitat fra en lokalkjent

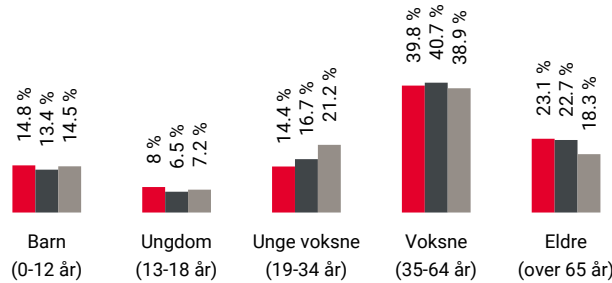


Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Enge/Kihle	576	242
Kapp	2 485	1 202
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kapp barnehage (0-5 år) 78 barn	7 min 0.5 km
Bjørnsgård barnehage (0-5 år) 56 barn	10 min 4.9 km
Hoffsvangen barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 4.9 km

Dagligvare

Kiwi Kapp PostNord	17 min 1.3 km
Coop Extra Lena	12 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Trafikk

Lite trafikk 92/100

 Støynivået

Lite støynivå 91/100

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Sport

-  Enge store ballslette

4 min 

Ballspill

0.3 km
-  Kihle skole

18 min 

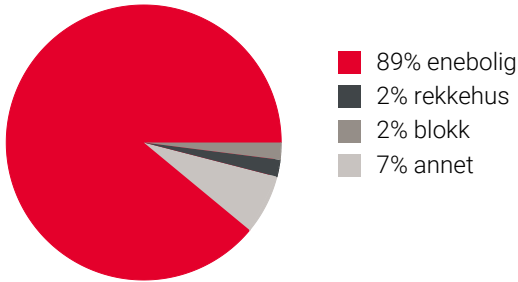
Aktivitetshall, ballspill

1.3 km
-  Toten Treningssenter Lena

13 min 
-  Skreia Trim

13 min 

Boligmasse



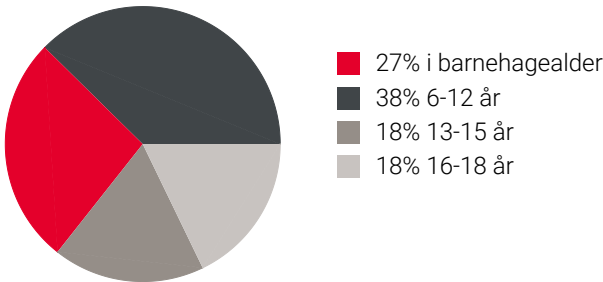
Varer/Tjenester

-  CC Gjøvik

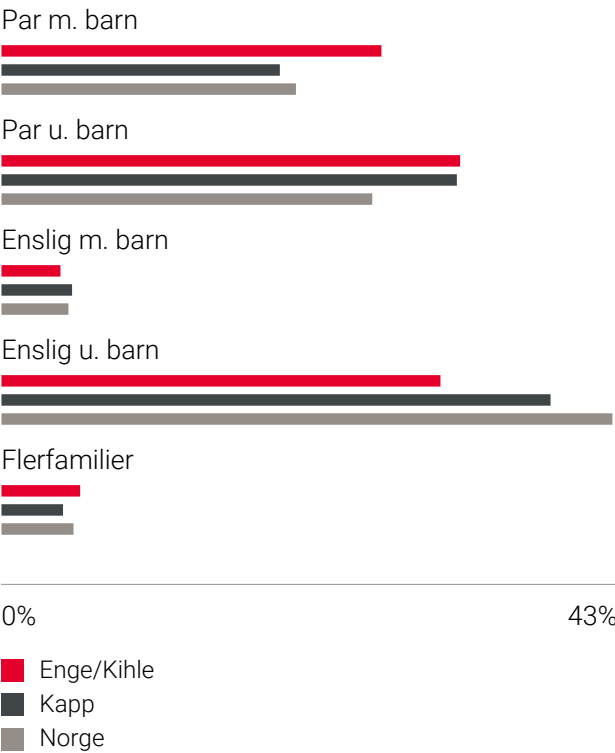
22 min 
-  Apotek 1 Lena

11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

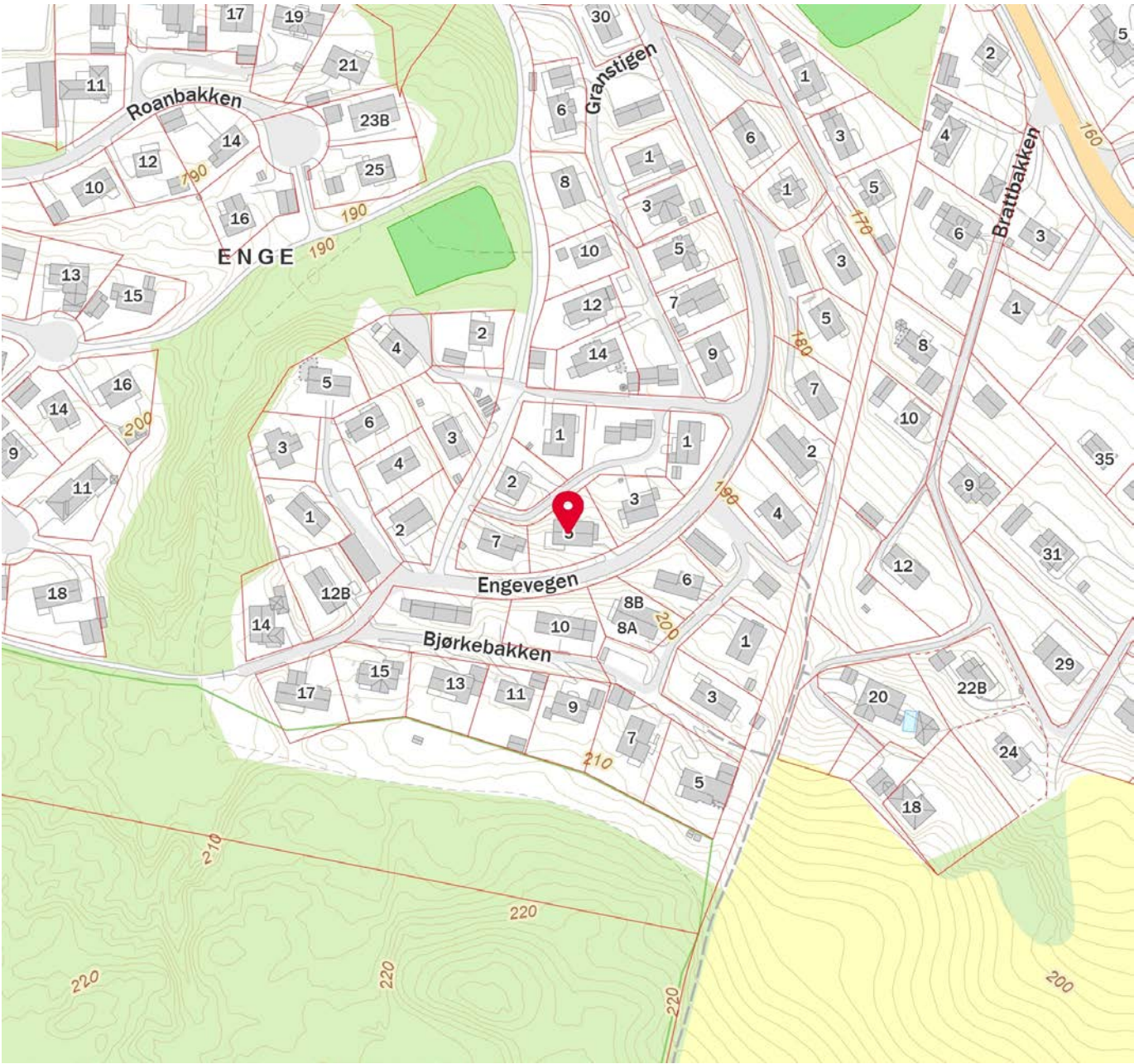


Familiesammensetning



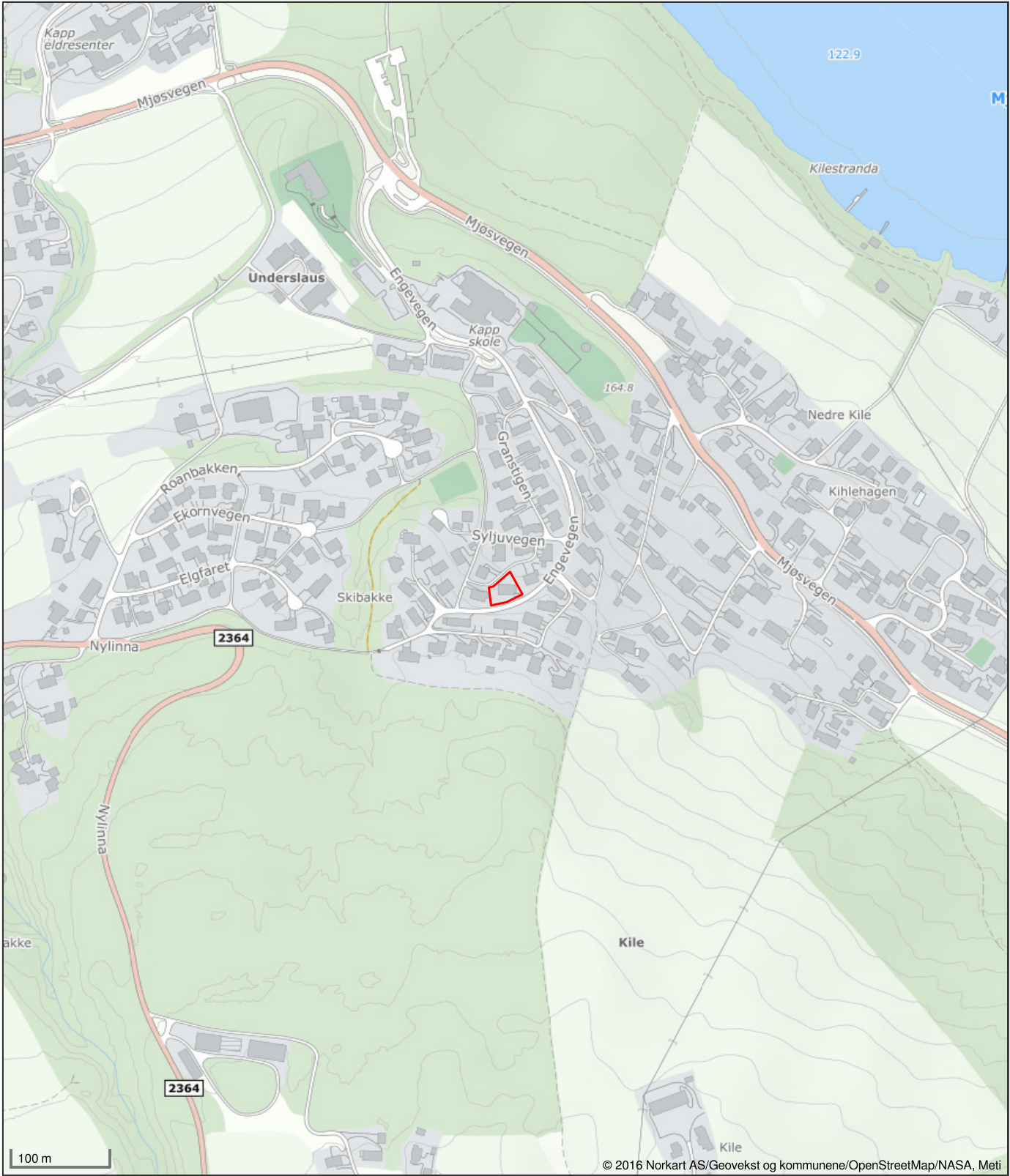
Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

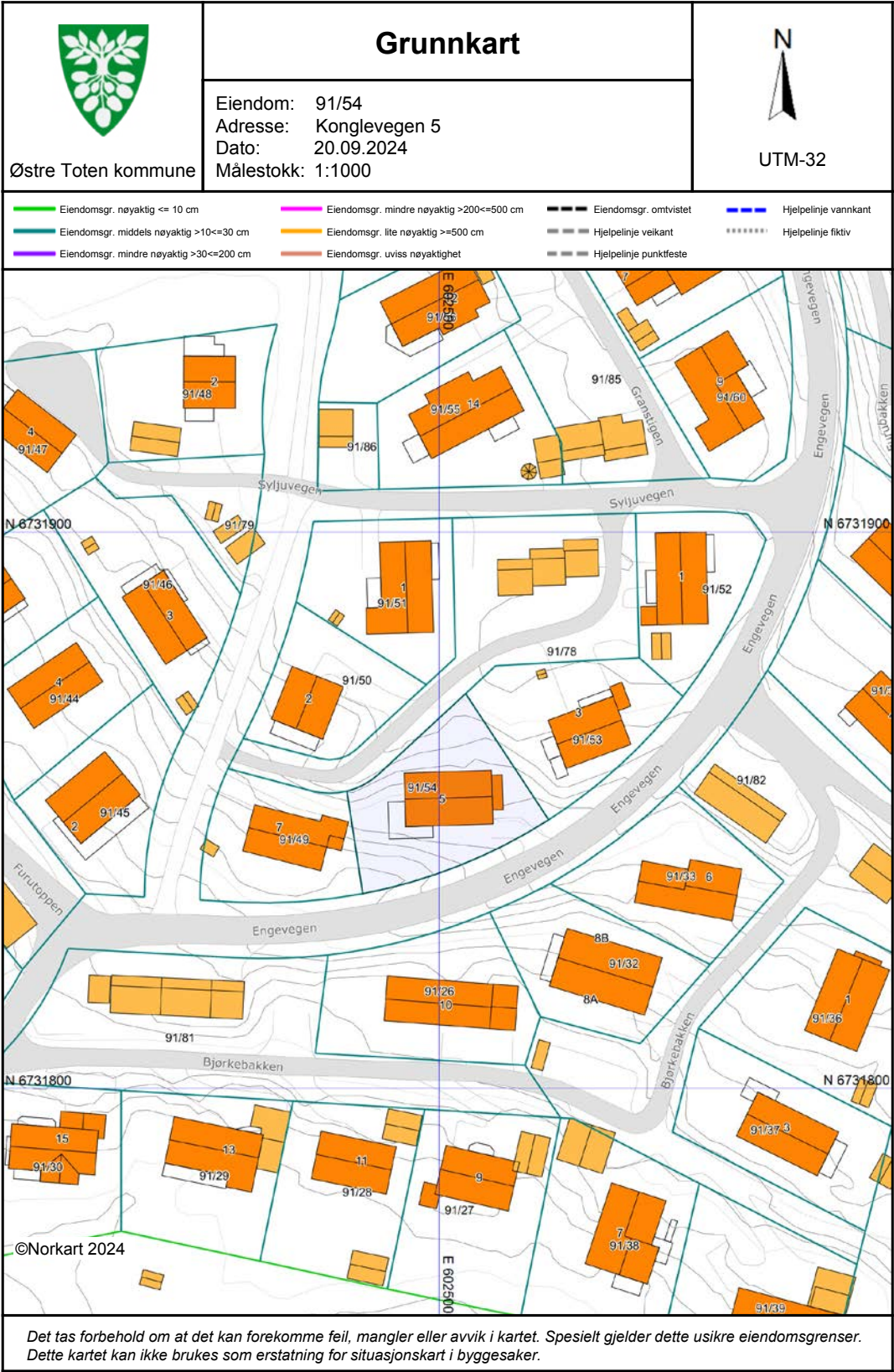


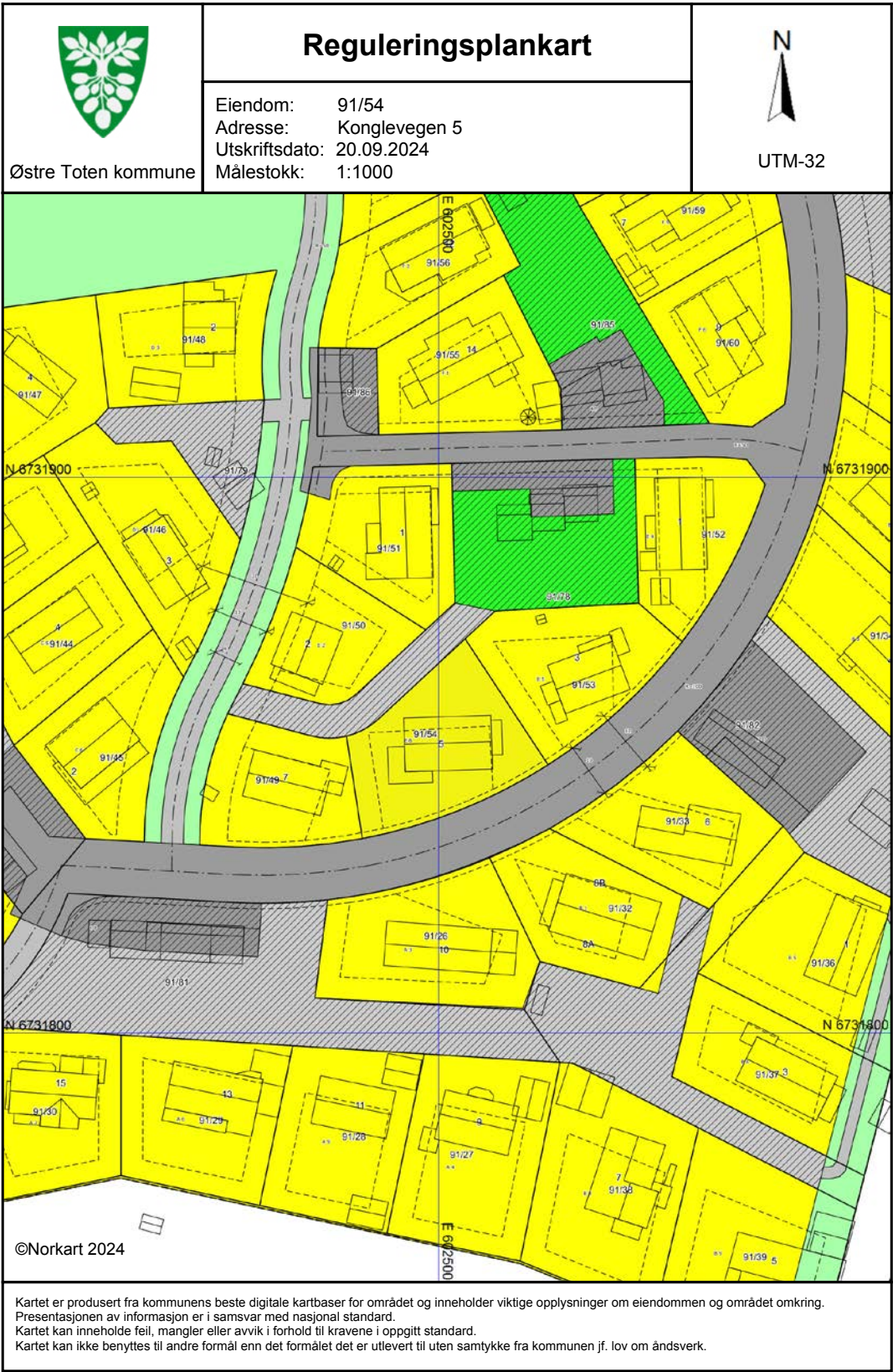
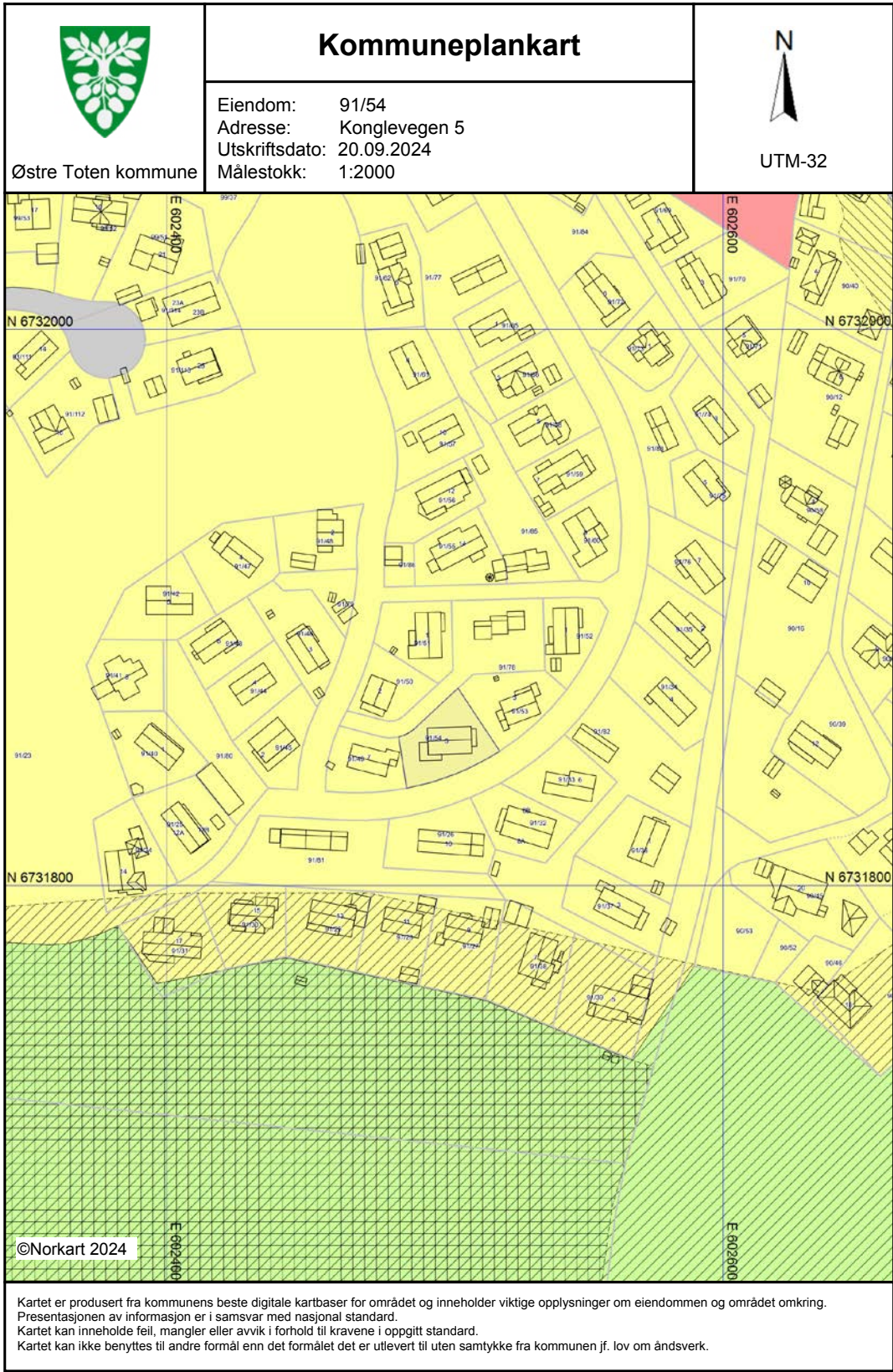


Oversiktskart for eiendom 3442 - 91/54//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Eiendom	3442 91/54		
Utskriftsdato	20.09.2024	Antall datasett	94

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

10 Berørte datasett

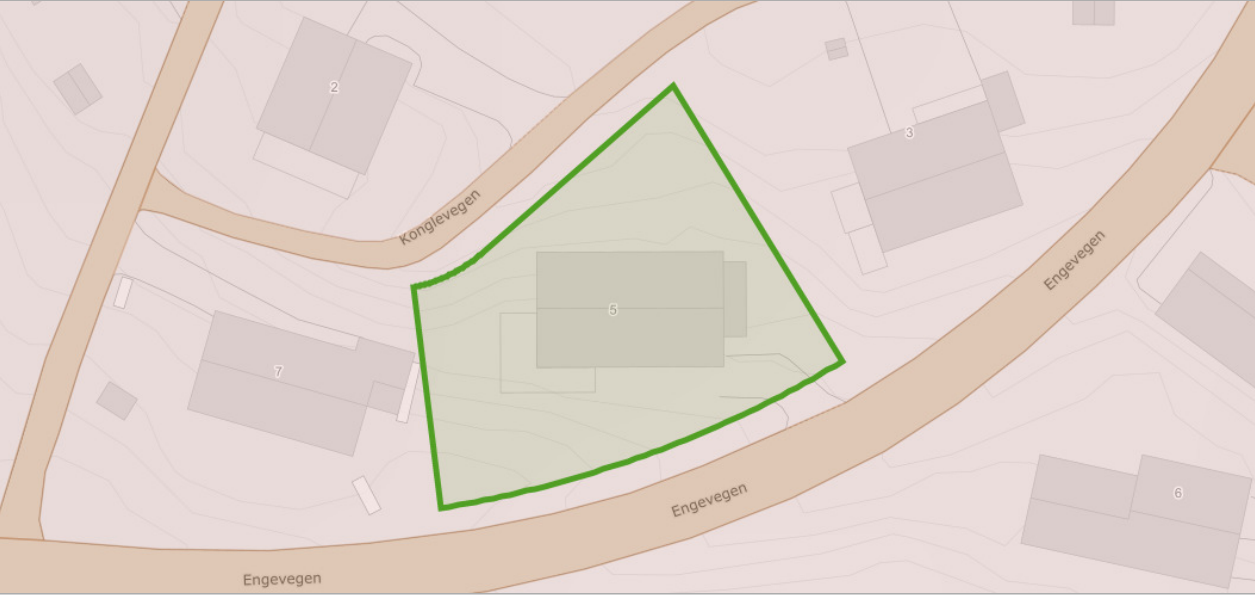
- FKB-AR5
 - Løsmasser N50/N250
 - Mulighet for marin leire
 - Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
 - Tettsteder
- Kulturminner - Kulturmiljøer
 - Marin grense
 - Naturtyper i Norge - landskap
 - Radon
 - Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
 - Akvakulturlokaliteter
 - Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
 - Byggeforbudssoner kraftledninger
 - Dyrkbar jord
 - FKB Tiltak
 - FKB-bane
 - Flomsoner
 - Forurenset grunn
 - Grus og pukk
 - Hoved- og biled
 - Inngrepssfrie naturområder
 - Jordkvalitet
 - Korallrev
 - Kulturlandskap - verdifulle
 - Kulturminner – Fredete bygninger
 - Kulturminner - SEFRAK
 - Kvikkleire
 - Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
 - Markagrensa
 - Naturtyper - DN-håndbok 13
 - Reindrift beitehage
 - Reindrift flyttlei
 - Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
 - Reindrift oppsamlingsområde
 - Reindrift reinbeitedistrikt
 - Reindrift reindriftsanlegg
 - Reindrift reinrestriksjonsområde
 - Reindrift sommerbeite årstidsbeite
 - Reindrift vårbeite årstidbeite
 - Skredfaresoner
 - Statens vegvesens kvikkleiredata
 - Steinsprang - aktsomhetsområder
 - Stormflo
 - Støysoner Avinors lufthavner
 - Støysoner for Forsvarets flyplasser
 - Strategisk støykartlegging veg
 - Trafikkmengde
 - Turrutebasen
 - Vannforekomster
 - Verneplan for vassdrag
 - Villreinområder
- Aktsomhetskart for snøskred
 - Ankringsområder
 - Bergrettigheter
 - Dybde data
 - Fiskeplasser redskap
 - FKB-arealbruk
 - Flom - aktsomhetsområder
 - Foreslåtte naturvern områder
 - Grunnvannsborehull
 - Gyteområder
 - Hoved- og biled, arealavgrensning
 - Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
 - Kartlagte og verdsatte friluftslivs områder
 - Kulturlandskap - utvalgte
 - Kulturminner - Brannsmitteområder
 - Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
 - Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
 - Låsettingsplasser
 - Marine Naturtyper - DN håndbok 19
 - Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
 - Naturvern områder
 - Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
 - Reindrift høstbeite årstidbeite
 - Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
 - Reindrift Reinavtaleområde
 - Reindrift reinbeiteområde
 - Reindrift reinkonsesjonsområde
 - Reindrift siidaområde
 - Reindrift trekklei
 - Reindrift vinterbeite årstidbeite
 - Skredhendelser
 - Statlig sikra friluftslivs områder
 - Store fjellskred
 - Støykartlegging veg etter T-1442
 - Støysoner for BaneNORs jernbanenett
 - Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
 - Tilgjengelighet
 - Trafikkulykker
 - Utvalgte naturtyper
 - Veg senterlinje Elveg 2.0
 - Vernskog
 - Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	17.09.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

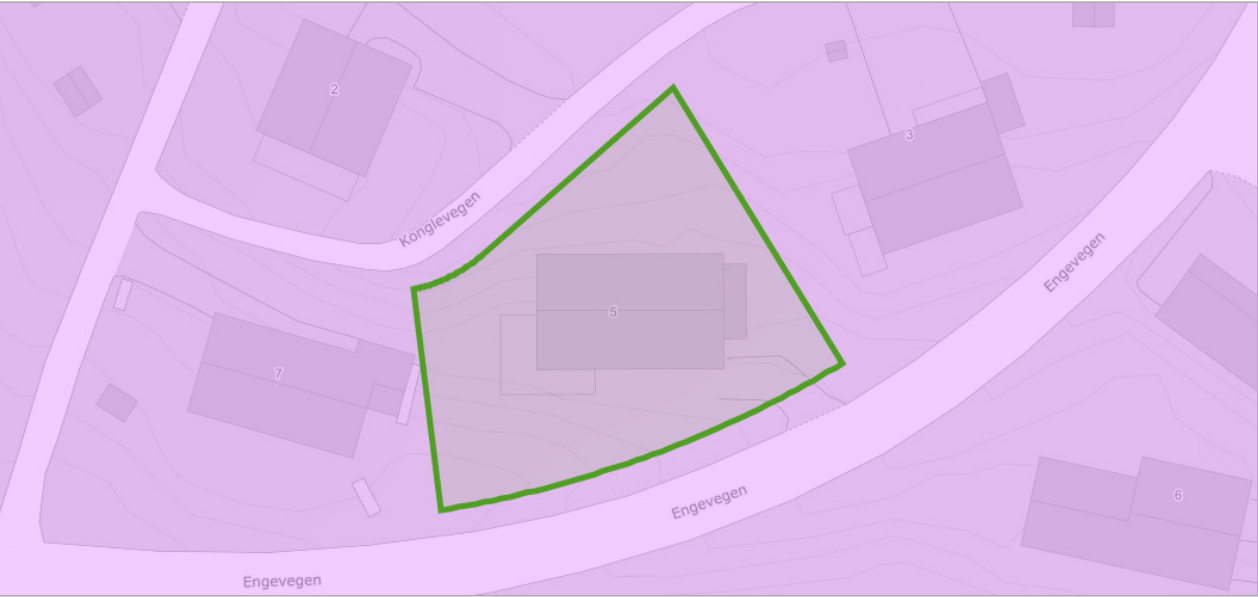
Bebyggelse
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	19.09.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Tegnforklaring

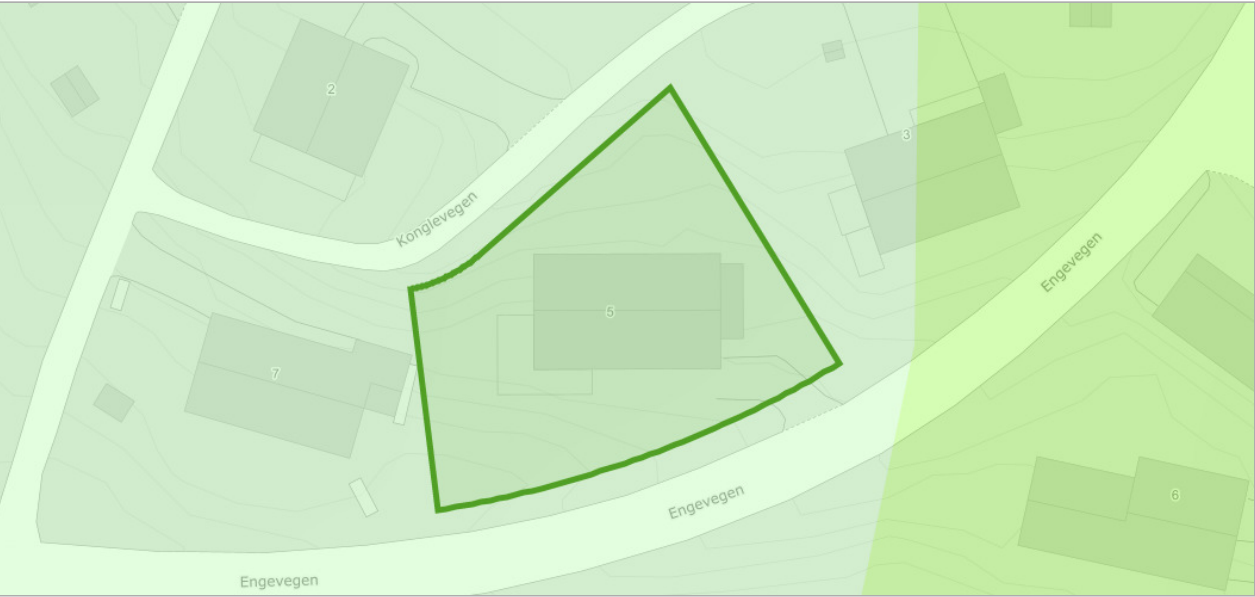
Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Balke - Lillo og Kapp 1	-	M-KULA

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

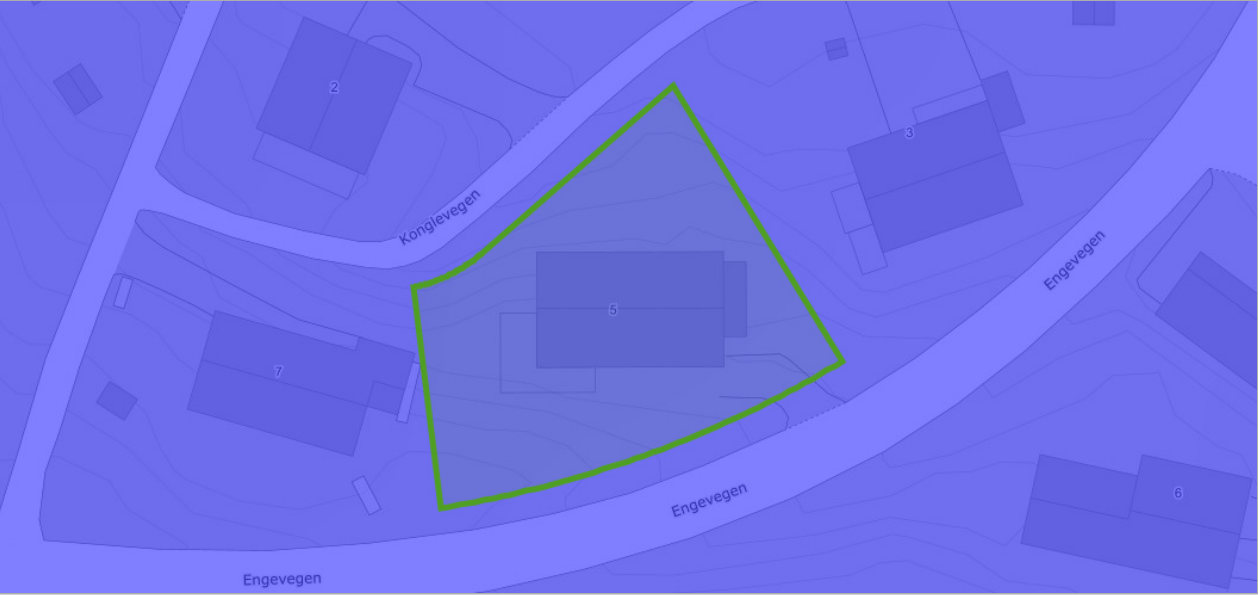
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	19.09.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

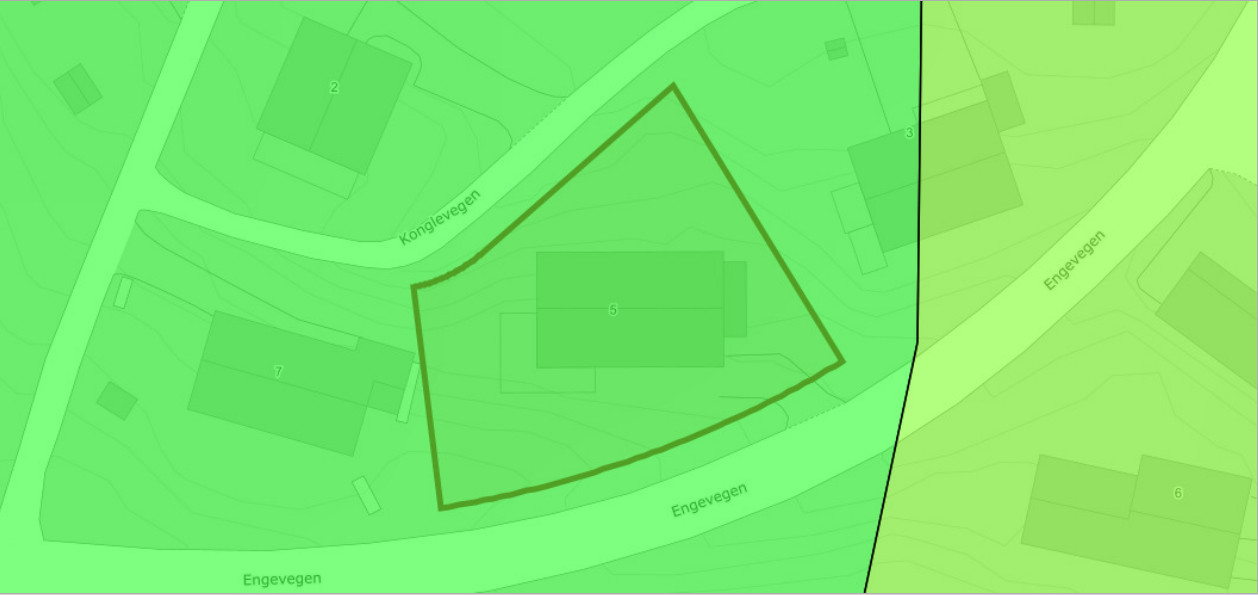
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	19.09.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

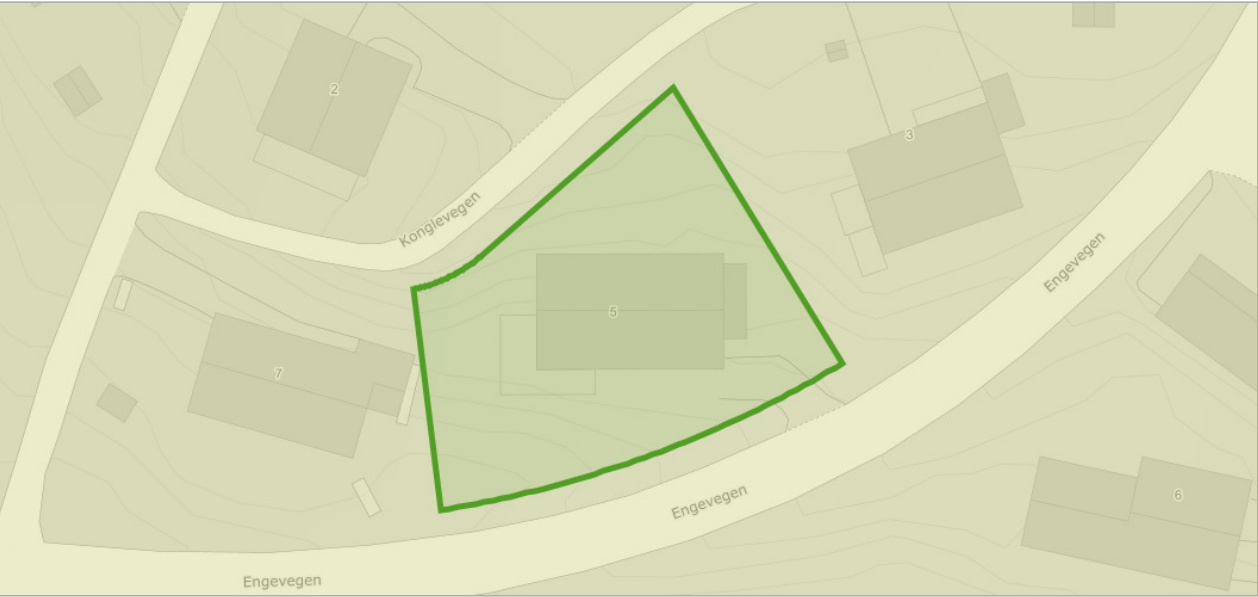
- Mulighet for marin leire
- Liten
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	19.09.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

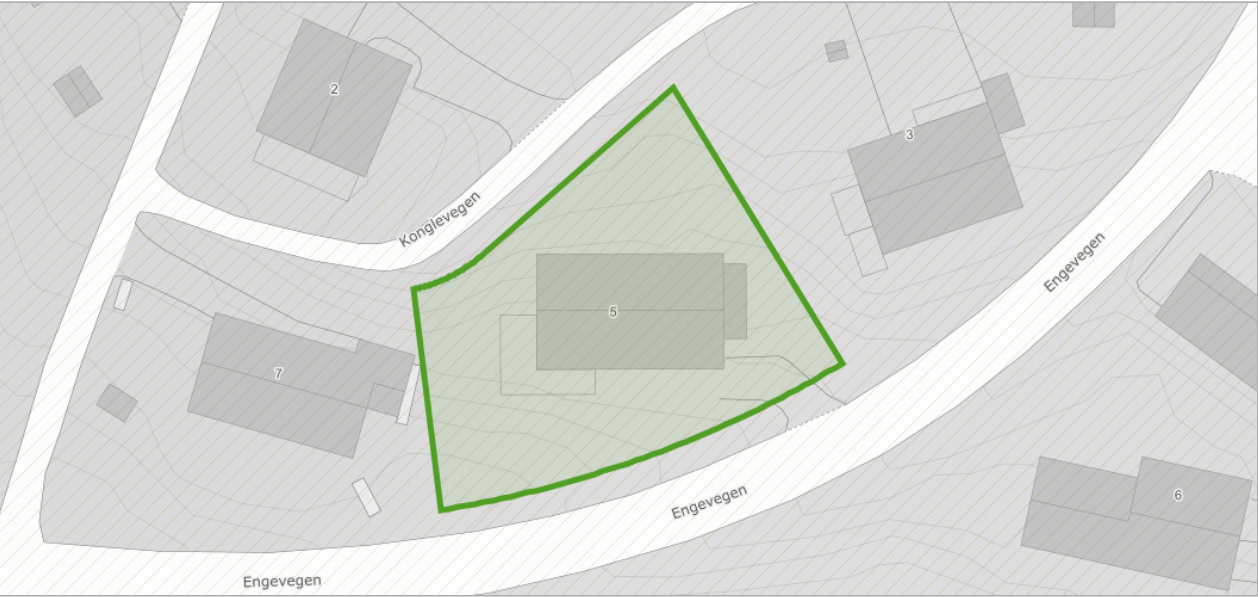
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

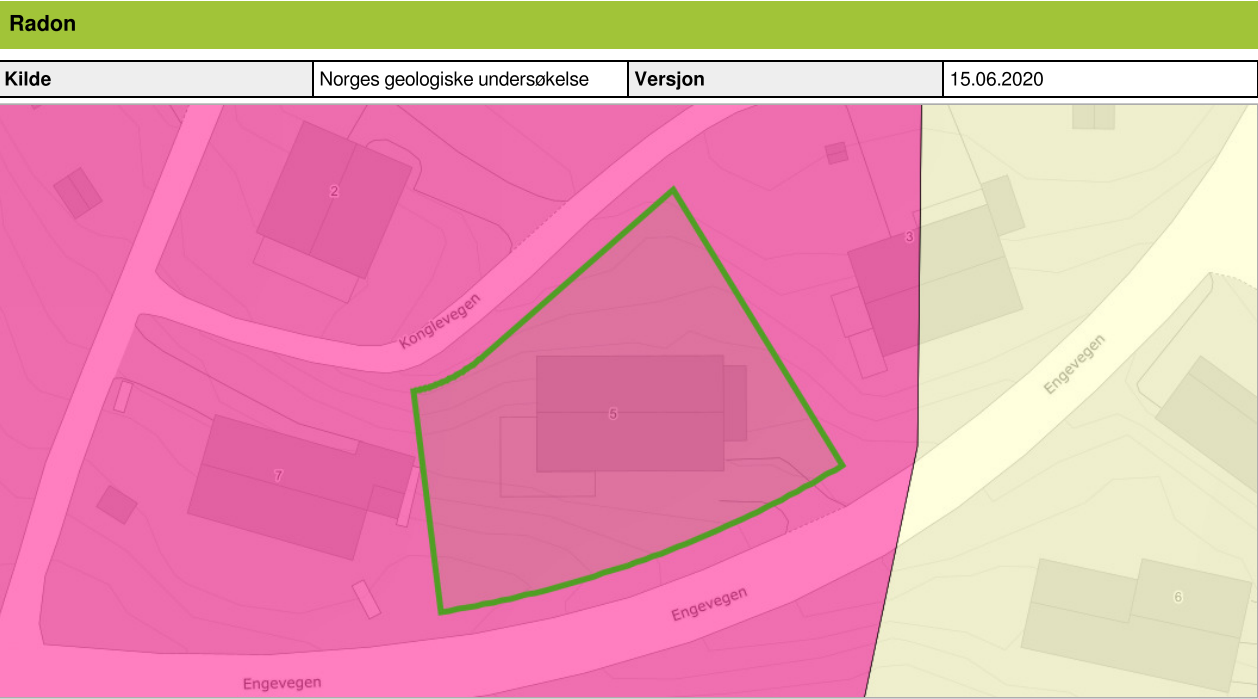
Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	19.09.2024
-------	-------------------	---------	------------



Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Jordbruksbygdene i Østre T	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2018



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

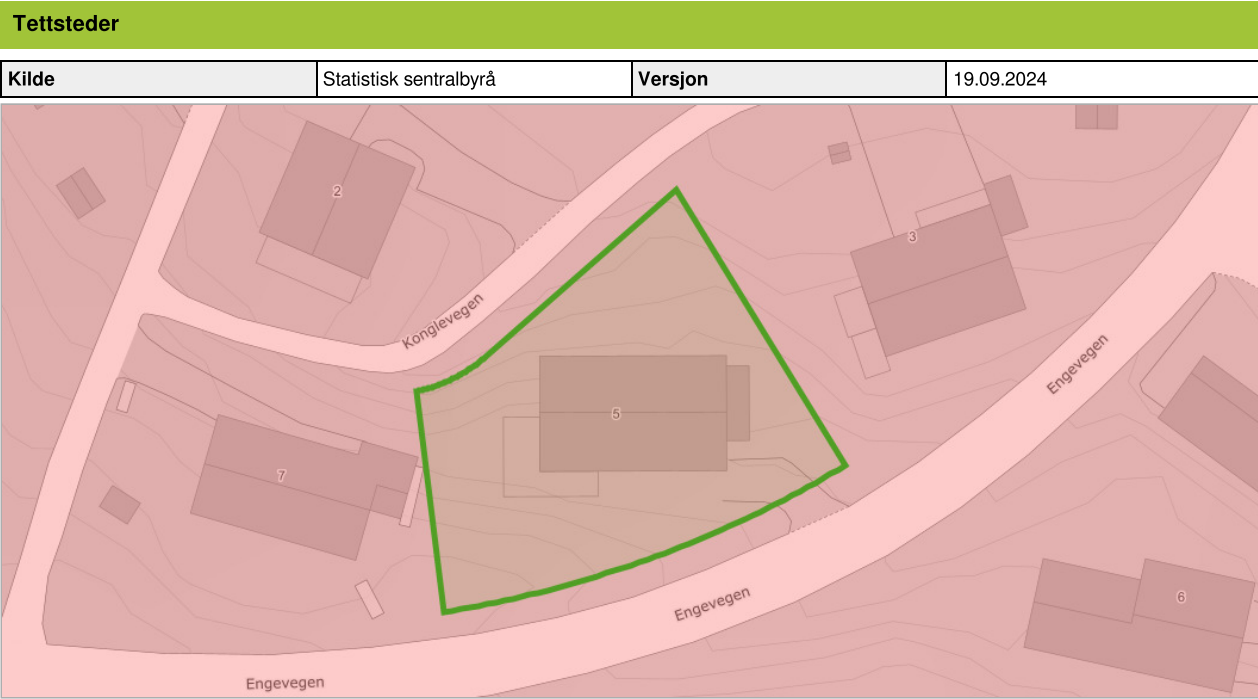
Radon aktsomhetsområde

Moderat til lav

Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bettett>.

Tegnforklaring

Tettsteder

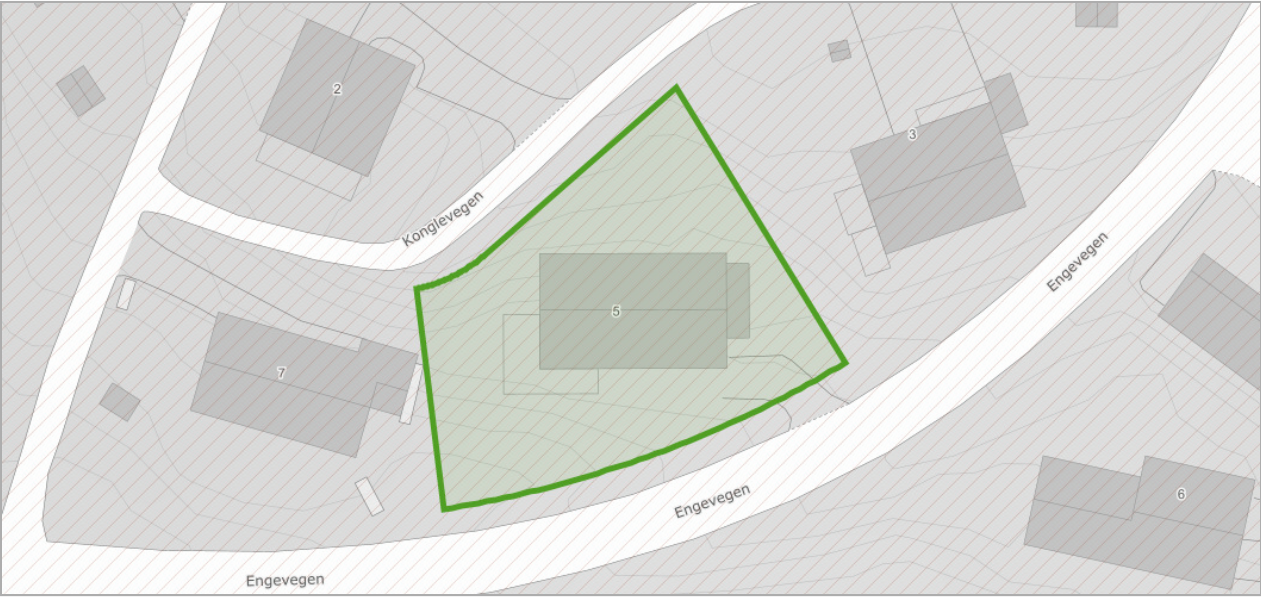
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1631	Kapp	2125	1.872161538623801

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.09.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

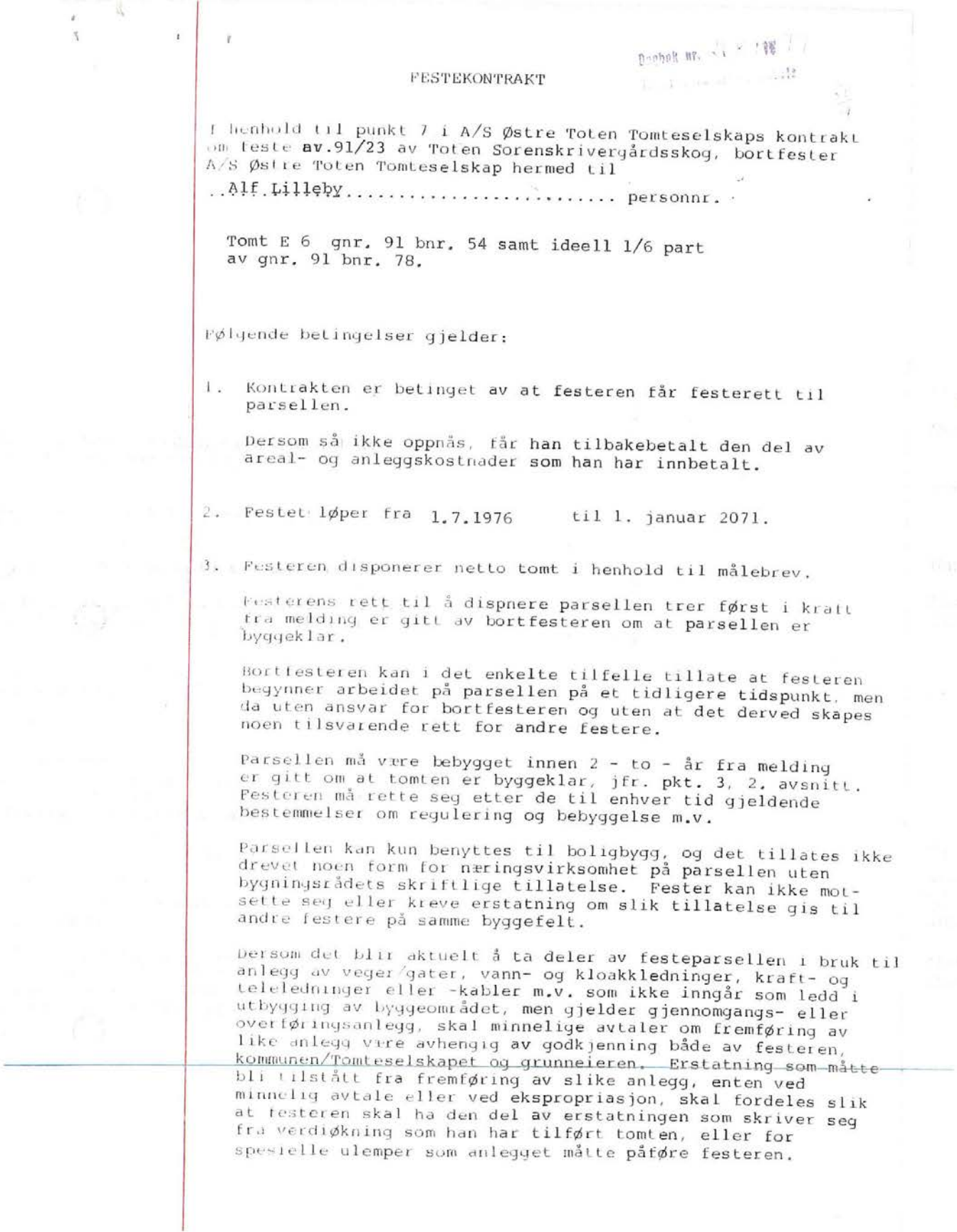
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
MJØSA	Rånåsfoss



Festeren har krav på reduksjon av festeavgiften i forhold til det areal som fragår festeparsellen som følge av anlegget.

I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved voldgift overensstemmende med post 21. Festeren kan tilstås ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfeller der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

4. Beregning av areal- og anleggskostnader og festoavgift.

a. Areal- og anleggskostnader fastsettes slik:

Arealkostnader 726,27 m2 á kr. 7,50	= kr. 5.447,03
Anleggskostnader (lik pr. parsell)	= " 20.000,00

Forannevnte beregninger er foreløpig og blir å fastsette endelig ved regnskapsavslutningen for denne etappe.

b. Festeavgiften fastsettes slik:

Netto areal + andel fellesareal á kr. 175,- pr. da.

Netto tomteareal 726,27 m²
Andel fellesareal 533,85 m² = 1.260,12 m²

Árleg festeavgift 1.260,12 m² á kr.175,- pr.da. =kr.220,52

5. Betaling:

a. Betaling av areal- og anleggskostnader:

1. Kontant ved kontraktens underskrift kr. 10.000,-.
2. Restbeløpet betales når oppmåling av parsellen er foretatt, slik at kontrakten kan tinglyses.

Av den til enhver tid ubetalte del av innfestningsavgiften, beregnet etter endelig fastsatt beløp, betaler tomtefesteren et tillegg pr. år som ligger 3 % over Norges Banks diskonto til enhver tid, minimum 8 % p.a. fra 1.7.76 til betaling skjer.

b. Betaling av festeavgiften.

Festavgiften betales forskuddsvis den 1. januar hvert år ukrevet til festeren eller den han bemyndiger.

6. Festeren betaler de ved testet forbundne utgifter som til oppmåling, dokumentavgift, tinglysingsgebyr, alle offentlige tilknytningsavgifter, gebyr for innkreving av festeavgiften o.s.v.

Dokumentavgiften - kr. 140,-, lidet afgiftsgrundlaget, som svarer til det som er fast erendom på tidspunktet for dokumentavgiftens forfall, settes til kr. 29.857,- forfaller til betaling ved kontrakts underskrift. De øvrige utgifter forfaller til betaling sammen med restinnbetaling av areal- og anleggskostnadene.

7. Når 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, kan begge parter innen 2 år kreve regulering av den årlige festeavgift. Avgiftsreguleringen skal skje i samme forhold som avgiftsreguleringen for Tomteselskaps festes ~~xx~~ av 91/23..... av Toten Sørenskrivergårdsskog.

8. Bortfesterne skal til sikkerhet for skyldig festeavgift for de tre siste år, samt areal- og anleggskostnadenes riktige betaling ha 1. prioritets panterett i festeretten og de bygninger og anlegg som er eller blir oppført på tomten.

Dersom festeren har lån i Den Norske Stats Hushank, lån
med statuttmessig tilleggsansvar i Den norske Hypotekforening
for 2den prioritets pantelaan eller lån med vedtektsmessig
tilleggsansvar i Den Nordenfjelske Bykredittforening, skal
bortfesteren til enhver tid bare ha 1. prioritets panterett
for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til
fremtidig avgift), dog slik at panteretten for den øvrige
festeavgift og resterende del av areal- og anleggskostnader
har prioritet og opptrinnsrett etter nevnte lån med tillegg.

9. Festeren har i forbindelse med pantsettelse av hus og anlegg som skal oppføres eller er oppført på parsellen rett til å pantsette festeretten.

Pantehaver som tar pantet til brukelighet og tvangsauksjonskjøper trer inn i denne festekontrakt direkte.

10. Så lenge det på hus/anlegg med festerett hviler lån til Den Norske Stats Husbank, lån med statuttmessig tilleggsansvar til Den norske Hypotekforening for 2den prioritets pantelaan og/eller lån med vedtekstmessig tilleggsansvar til Den Nordenfjelske Bykredittforening skal:

- a. Festekontrakten ikke utløpe selv om den gjenværende festetid skulle være kortere enn lånets løpetid med tillegg.

- b. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

- 4 -

10. Långiver vrre berettiget til etter samtykke fra bortfesteren å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid mot å innføre i kontraktens forpliktelser såfremt bortfesteren ikke setter inn ny fester.
11. De forpliktelser som festeren har etter denne kontrakt påhviler også hans bo eller arvinger. De rettigheter denne kontrakt gir festeren tilkommer også hans bo eller arvinger dersom samme overtar de(t) hus som står på parsellen, eller hvis de(t) er brent - forsikringssummen.
- Med bortfesterens samtykke kan rettighetene og forpliktelsene etter denne kontrakt også overføres andre dersom de(t) hus som står på parsellen, eller hvis de(t) er brent - forsikringssummen, blir solgt til samme som blir tiltransportert festecontrakten.
- Med samtykke av departementet og bortfesteren kan rettigheter og forpliktelser etter denne kontrakt også i andre tilfelle overføres andre.
- Ved slike overdragelser med tilhørende transport av festecontrakten som nevnt i dette punkt, plikter festeren å tilstille departementet og bortfesteren en kopi av overdragelsesdokumentet.
12. Bortfesteren har under ingen omstendighet noen innløsningsplikt for hus m.m. ved festeledighet.
13. Ved tinglysing av denne festecontrakt garanteres parsellen fri for andre pengeheftelser enn de som er hjemlet i denne kontrakt.
14. Tekniske anlegg.
- Fellesanlegg, offentlige anlegg for vei, vann og kloakkanlegg opparbeides etter vedtatte planer for festeren som også anlegger de regulerede felles adkomstveier, samt stikkledninger i disse i henhold til godkjente planer og for øvrig den del av stikkledninger for den enkelte tomt som går gjennom offentlig vei/dekke.
- Omkostningene til disse anlegg er inkludert i de prisberegning er som fremgår av pkt. 4.
- Opparbeidelse for øvrig av ledninger og adkomst inn til den enkelte tomt besørjes utført av den enkelte fester på egen bekostning, som etter utført arbeid plikter å sette vei og ledninger i samme stand som før.

- 5 -

Hvis en bakenforliggende parsell i henhold til reguleringsplan eller plan for stikkledninger har felles vei eller ledninger med foranliggende parseller, kan festeren av den bakre parsell ved igangsettelse av arbeidet med vei eller ledninger kreve at festeren av de foranliggende parseller straks bidrar med sin del av anleggsomkostningene.

Vedlikehold av stikkledninger og de felles adkomstveier, nevnt i første avsnitt ovenfor, samt snøbrøyting m.v. av disse påligger de tomter som betjener seg av disse.

Hvis man ikke på annen måte blir enig om fordelingen av anleggsomkostningene, eller senere felles vedlikeholdsomkostninger, blir fordelingen med endelig virkning å foreta av bygningsrådet i Østre Toten eller av de personer bygningsrådet oppnevner.

Festeren er oppmerksom på at han ikke har anledning til å bruke veier eller grøfter som opplagsplass for materialer, masser o.s.v.

Det er ikke tillatt i benytte bettegående maskiner på regulert veigrunn.

Den enkelte fester av parsell som er utskilt av dette byggefelt er berettiget til å legge og vedlikeholde stikkledninger for vann, kloakk og overvann over nrliggende parseller fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og for øvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte.

I de tilfelle hvor det går offentlige ledninger over parsellen gir tomtefesteren Østre Toten kommune rett til å ha ledningene liggende samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Festeren er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraseen nærmere enn bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Østre Toten kommune har rett til i fremtiden vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger over parsellen med adgang til vedlikehold av samme. Likeledes har Tele- og Elektrisitetsverket vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging/strekking av kabler og/eller ledninger, samt til plassering av transformatorboks på parsellen.

Denne rettighet for kommunen og Tele- og Elektrisitetsverket gjelder kun de anlegg som er nødvendig for å betjene parseller utskilt av dette byggefelt.

15. I tilfelle bortfesteren finner det påkrevet, må festeren sørge for, eller delta i, omkostningene for vedlikehold og snørydding på vei som skal bli offentlig vei, i tiden mellom det tidspunkt da parsellen stilles til festerens disposisjon (jfr. pkt. 3) og kommunen overtar veiene. Unnlattelse av å dekke regning herfor ansees som vesentlig mislighold og berettiger bortfesteren til å heve kontrakten.

16. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt eller i kontrakt med andre fester på dette byggefelt.

17. Parsellens inngjerding påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneierene og ~~xxxxxxxx~~ bortfesteren.

18. Festerne er i fellesskap innenfor hver gruppe ansvarlig for nødvendig opparbeidelse og vedlikehold av arealer som er forutsatt, i henhold til vedlikeholdsplan, ivarettatt av festerne. Vedlikeholdsplan gjelder som bilag til denne kontrakt.

19. Festerne innenfor hver gruppe er selv ansvarlig for bygging og finansiering av det felles garasjeanlegg. Garasjene skal bygges i et antall av 1 pr. hus, og på dertil regulert tomt.

Planene for garasjeanleggene skal anmeldes og godkjennes av bygningsmyndighetene på forskriftsmessig måte før byggearbeidene igangsettes. Hver fester får festerett til ideell andel av garasjetomten på grunnlag av de øvrige bestemmelser i denne kontrakt.

Festeren har anledning til å leie bort garasjen dersom han selv ikke har behov for den. Garasjen kan ikke selges.

20. De trær som etter avsluttet anleggsperiode blir stående på feltet, også innenfor de enkelte tomtegrenser, er beholdt av trivselsmessige grunner. Festeren skal ikke hugge slike trær med mindre disse er til vesentlig ulempe eller medfører fare for omgivelsene.

Dette gjelder ikke trær som må felles av hensyn til utgraving av tomt.

21. Misligholder festeren denne kontrakt, og misligholdelsen er å anse som vesentlig, kan bortfesteren heve kontrakten.

Festeren kan likeledes bli holdt ansvarlig for tap som bortfesteren måtte lide som følge av mislighold av kontrakten.

Såfremt kontrakten blir hevet før parsellen er bebygd, har festeren bare krav på å få tilbakebetalt den ubetalte festeavgift og areal- og anleggskostnader, eller del av denne med fradrag av det tillegg som er nevnt i pkt. 4.

Dersom bortfesteren ønsker det, kan han i stedet for å kreve denne festekontrakten avlyst, begjære tvangsauksjon over eiendommen uten søksmål og dom for på den måte å få dekket sitt tilgodehavende.

- 7 -

Hvorvidt det foreligger mislighold av noen annen grunn enn manglende betaling av avgift, areal- og anleggskostnader og omkostningene, oversittelse av byggefristen eller unnlatelse av å dekke regning for snørydding og vedlikehold av veier, jfr. pkt. 17, bestemmes av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer. Partene oppnevner hvert sitt medlem, og sorenskriveren eller den han bemyndiger utgjør nemndas tredje medlem og nemndas formann. Utgiftene bæres av den avgjørelsen går imot.

22. Festeren utreder alle skatter og avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen.

23. Festeren erklærer å ha besiktiget parsellen og gjort seg kjent med de faktiske og rettslige forhold på stedet. Bortfesteren påtar seg intet ansvar dersom gressbunn eller lignende skulle bli skadet på parsellen under opparbeidelse av veier, ledningsgrøfter o.s.v.

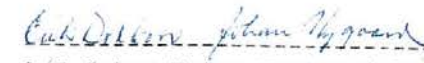
Bortfesteren påtar seg heller ikke noe ansvar om arbeidene med vei, vann, kloakk o.s.v. skulle bli forsinket etter planen, slik at parsellen blir stilt til festerens disposisjon senere enn beregnet.

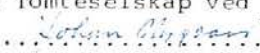
24. Dersom A/S Østre Toten ~~kommer~~/tomteselskaps foran nevnte kontrakt om feste av 91/23... av Toten Sorenskrivergårdsskog skulle opphøre før festetiden etter denne kontrakt er ute, trer Kirke- og undervisningsdepartementet inn i ~~kommer~~/tomteselskapets rettigheter etter denne kontrakt.

25. Nærværende kontrakt er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Lura, den 12/4-77


Fester


A/S Østre Toten Tomteselskap
Bortfester

Det bekreftes at A/S Østre Toten Tomteselskap ved
.....  og  samt
..... har undertegnet i vårt nærvær
og er over 20 år.


Alder: 47 år
Adresse: 2857 Sørreia


Alder:
Adresse:

Stemplet av
adv. Erik Hoffend
27/10-75 med kr. 6.950,-

Banbok nr. 873 19 76
Toten Sorenskriveri emne 3/2

FESTEKONTRAKT

I medhold av pkt. 7, 2. avsnitt i festekontrakt mellom Gudbrandsdal Skogforvaltning og Østre Toten kommune bortfester herved Østre Toten kommune til A/S Østre Toten Tomteselskap et areal på ca. 122 da av Undeslås Sorenskrivergårdsog, Enge gnr. 91 bnr. 13 i Østre Toten kommune.

Parsellen bortfestes i den stand den for tiden er, og med de forpliktelser som måtte påhvile den.

Parsellens avgrensning fremgår av vedheftede kartutsnitt som er en del av denne kontrakt.

Festet skjer forøvrig på følgende vilkår:

1. Festetiden er 99 år - nittini - år, regnet fra 1.1.1974.
2. I årlig avgift betaler A/S Østre Toten Tomteselskap kr. 21.350,-, som er utregnet etter kr. 175,- pr. da.

Avgiften betales forskuddsvis på den måte Østre Toten kommune måtte bestemme. Etter forfall betales 5 % renter.

3. Når 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, kan festeavgiften forlanges regulert på samme måte som etter feste-kontrakt av 1974 mellom Skogforvalteren i Gudbrandsdal og Østre Toten kommune. Dersom den festeavgift Østre Toten kommune betaler i henhold til ovennevnte kontrakt med Skogforvalteren i Gudbrandsdal blir regulert, reguleres festeavgiften i denne kontrakt tilsvarende. Slik justering skjer automatisk. Dersom forholdet ikke ordnes ved avtale som godkjennes av Kirke- og undervisningsdepartementet kan partene kreve skjønn til bestemmelse om og i tilfelle til hvilket beløp den årlige avgift bør forhøyes eller nedsettes. Avgiftsreguleringen skal skje slik at den nye avgift blir fastsatt i samsvar med det alminnelige prisnivå for grunn-arealer på stedet på den tid regulering blir foretatt. Ved avgiftsreguleringen skal endringer i parsellens verdi som skyldes tomteselskapets egne foranstaltninger, ikke tas i betraktning.

Skjønnnet avgis med bindende virkning av 2 uhildede menn oppnevnt av vedkommende oppnevnelsesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av den som skjønnet går imot. Slikt skjønn kan grunneieren også kreve når feste- retten med departementets samtykke går over til andre, jfr. post 7.

4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed par-sellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
5. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av for-svarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneieren.

- 2 -

6. Unnlattelse av å betale den årlige avgift innen 6 - seks- måneder etter forfall likesom vesentlig mislighold av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for Østre Toten kommune til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlyst. Hvorvidt det foreligger misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 3.

Festet kan for øvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av Østre Toten kommune.

7. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet A/S Østre Toten Tomteselskap ved denne kontrakt, kan med samtykke fra Østre Toten kommune overføres til enkeltfester av tomter overensstemmende med regulerings- eller tomtedelings-plan for arealet. Dette frembortfeste skal skje i henhold til standard fremfestekontrakt godkjendt av departementet.

8. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren, Østre Toten kommune og A/S Østre Toten Tomteselskap noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer. Der-som det ikke treffes annen avtale, kan grunneieren, Østre Toten kommune og A/S Østre Toten Tomteselskap kreve par-sellen ryddiggjort innen en fastsatt frist.

Så lenge det på hus med festerett hviler lån opptatt i Husbanken, Statens Landbruksbank eller annen bank, By-kredittforeningen eller Norges Hypotekforening for 2. pri-oritets tomtelån skal:

- a) Festekontrakten ikke utløpe selv om den gjenværende festetid skulle være kortere enn lånets løpetid.
- b) Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- c) Långiveren eller kommunen være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

9. Parsellen eller deler av denne kan bare avstås til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o.l. med departementets samtykke.

Erstatninger for avstått grunn tilfaller grunneieren. Festeren har krav på at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn overensstemmende med post 3. Departementet kan tilstå feste-ren ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfeller der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

10. A/S Østre Toten Tomteselskap utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m.v. som påhviler kommunen. Tomteselskapet skal bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har å finne seg i enhver bestemmel-se som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndig-het måtte bli fattet vedrørende parsellen, uten erstatning av kommunen.

- 3 -

Kommunen og andre festere av parseller på sorenskrivergården
her en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det
føres fram over parsellene slike ledninger som nevnt i post
9.

11. Tomteselskapet bærer alle omkostninger som er forbundet med
denne festekontrakt og med mulige seinere endringer i kon-
traktsforholdet, slik som stempel- og tinglysingsgebyr, ut-
gifter til oppmåling, pristakst m.v.
12. Dersom nærværende festekontrakt av hvilken som helst grunn
skulle opphøre før festetiden i henhold til fremfestekon-
trakten er ute, og nærværende festekontrakt blir avlyst,
trer kommunen inn i Tomteselskapets rettigheter og for-
pliktelser i henhold til de inngåtte fremfestekontrakter.
13. Skogen på de festede arealer tilhører grunneier og avvikles
for grunneiers regning etter hvert som fester ønsker bolig-
arealene ryddiggjort.

Den skog som fester finner det ønskelig å ha stående på
disse arealer kan fester overta etter skogforvalters takst.

Skogen på friarealene nedenfor fylkesveien blir fortsatt
grunneiers eiendom og eventuell hugst og salg av virke der
kan forstås av skogforvalter og for grunneiers regning.

14. Friarealene tillates ikke bebygget uten Kirkedepartementets
samtykke og ingen del av det tillates nytt til parkerings-
og/eller campingplass.

Østre Toten formannskap
Ordføreren

2851 Lena

Lena, den

10/5

1974

.....
.....
.....

Det bekreftes at Østre Toten kommune ved..... Fredrik Bredli
og A/S Østre Toten Tomteselskap ved..... Kjell Nettum
Johan Heiberg
og har undertegnet i vårt nærvær
og alle er over 20 år.

Alder: 63

Adresse: Lena

ROLF KRISTOFFERSEN (s)

Alder: 29 år

Adresse: 2013 SKJETTEN

Riktig gjensert bekreftes.

20 FEB 1980

Opplysningsvesenets fond, v/Kirke- og undervisningsdeparte-
mentet som hjemmelshaver til Toten sorenskrivergardsskog,
gnr. 91, bnr. 22 i Østre Toten, fritar herved Toten
sorenskriverembete for å anmerke festeavgiften i henhold
til festekontrakt mellom departementet og Østre Toten
kommune, godkjent av departementet 20. november 1973,
tinglyst 23. desember 1975 som heftelse på de parseller
som kommunen har frembortfestet i henhold til nevnte
kontrakt og på dokumenter vedrørende disse parseller.

Oslo, 10.8.1977

KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Jan Ove Tidem

J. Dydiand

Gnr. 91,22 har navnebetegnelsen " Enge "

Jan Hod



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

aktiv.

Telefon: 954 52 523
E-post: ida.torneby@aktiv.no

Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre