



aktiv.

Rognstigen 4, 2849 KAPP

Innholdsrik enebolig med nydelig beliggenhet på Kapp - formidabel utsikt over Mjøsa - flotte uteplasser - garasje.



Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Stensrud

Mobil 902 28 070

E-post kenneth.stensrud@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 600,-
Total ink omk.: Kr 5 628 600,-
Selger: Thomas Frydenlund
Marte Dyrud Frydenlund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 243/295 kvm
Tomtstr.: 851 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 91, bnr. 68
Gnr. 91, bnr. 84
Oppdragsnr.: 1209250034

Ditt nye hjem?

Innholdsrik enebolig med nydelig beliggenhet på Kapp. Gode sol- og utsiktsforhold.

Området er barnevennlig, med Kapp skole i umiddelbar nærhet.

Meget smakfullt kjøkken, et hyggelig sted å tilberede måltider. Godt med skap- og benkeplass.

Nydelig spisestue hvor man kan samle familien, her har man magisk utsikt over Mjøsa.

Utgang til stor terrasse hvor man kan nyte solrike dager og lange sommerkvelder.

Stuen har en lun og god atmosfære med stemningsfull peisovn.

Utgang til veranda.

Det er godt med dagslys inn, noe som skaper en luftig og god romfølelse.

Boligen inneholder flere fine soverom, samt trivelige hemser.

Stilig galleri med godstoler mot trappeløsningen og hallen.

2 innbydende bad, separat toalettrom og vaskerom med egen utgang.

Garasje med herlig takterrasse.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	68
Energiattest	113
Nabolagsprofil	114
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 243 m²

BRA - e: 52 m²

BRA totalt: 295 m²

TBA: 62 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 115 m²

4 soverom, 2 bad, toalettrom, vaskerom, gang, trapperom og boder.

2. etasje

BRA-i: 108 m²

Kjøkken/ spisestue, stue m/ trapp, stue og soverom.

3. etasje

BRA-i: 8 m² Hems.

BRA-i: 12 m² Kontor.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

62 m²

Garasje m/ bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 52 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,19 m og skråhimling.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,22 m.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,40 m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Utformingen på bygget gjør det vanskelig å måle opp nøyaktig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

851 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som er flat på fremsiden av huset, og skrånende på sidene og bak huset.

Opparbeidet med plen og beplantning.

Brostein på gårdsplass foran garasje.

Takvann ført ned i grunnen.

Støttemur i betong, mot skole, fra 2008. Opplyst av eier.

Støttemur i blokker, mot hovedinngang, fra 2014. Opplyst av eier.

Støttemur i blokker, bak huset, fra 2020. Opplyst av eier.

Tomtestørrelse på ca 851 m² 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 le etablert dato: 10.06.1976.

Målebrev fra 1976 viser et areal på 811,47 m².

Løsmassetype: Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Grunnvann: Begrenset grunnvannspotensial.

Marin grenseflate.

Mulig marin leire: Liten.

Landskapstype: Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett

bebyggelse og jordbruksdominans.

Eiendommen består også av en andel i gbnr. 91/84:

Andel i realsameie:

903022-1/19 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 3442 GNR: 91 BNR: 84 IDEELL: 1/6

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et byggefelt, med ca. 10 min gangavstand til Kapp sentrum.

I Kapp sentrum finner man blant annet dagligvare og spisesteder.

Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet/ gangavstand til både barnehage og skole.

Fine friluftsmuligheter i nærområdet og kort avstand til blant annet Mjøsa, med

Tallodden friluftsområde og Kilestranda i umiddelbar/gangavstands nærhet.

Store markaområder i nærmiljøet gir gode tur- og rekreasjonsmuligheter.

Kulturelle og historiske steder, som kapp melkefabrikk og Peder Balkesenteret ligger også i nærheten.

Flere hyggelige arrangementer og uteliv ved Melkefabrikken på Kapp.

Området er solrikt og barnevennlig.

Fine bade- og fiskemuligheter ved Mjøsa.

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

Ola Kjeldsberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fra ca. 1977, og tilbygd og modernisert over flere år.

Normal standard og god planløsning.

Taket er tekket med betongtakstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner, fra 2011, med undertak av duk.
Opplyst av eier.
Luftespalter/ventiler ved skrå himlinger.

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Stående utvendig trekledning, og pusset mur.

Trevinduer med 2-lags energiglass.
Trevinduer med 3-lags energiglass.
Noen av vinduene er skiftet ut 2024. Opplyst av eier.

Veranda med utgang fra stue.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Veranda med utgang fra kjøkken.
På gulv er det fliser/skifer og kompositt. Rekkverk i stål og glass.

Uteplass med brostein, med utgang fra trapperom.
Brostein på fremsiden av huset.

Utvendige trapper er bygget i stein/heller og betong.

Grunnmuren er synlig i bod.
Innvendige utforede vegger på grunnmur.
Støpt ringmur med kryperom.

Plassbygget trapp i treverk.
Innvendige dører utført i malt treverk.
Glassdør ved inngang til Kjøkken/spisestue.

Garasje:
Garasje/uthus oppsatt ca. 2014 på støpt plate må mark. Vegger er over bakken utført i mur, utvendig malt mur.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Tettesjikt var ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Eier opplyste om at det var en mindre lekkasje mellom verandaen over, og garasjen, som medførte at det kunne dryppe litt vann inn i garasjen.
Det er Leddport til garasjen, og dør inn til bodrom. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.
Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.
Nærmere undersøkelser anbefales.
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/

oppgraderinger må likevel påregnes.

Iht. tilstandsrapport datert 12.03.2025 av Ola Kjeldsberg.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 2: Rørleggerarbeid: Harlvorsen Rørservice AS Murer: Murerfirma Erik Hasli. Utført av faglært Harlvorsen Rørservice AS og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Pkt. 2.1: Rørlegger og murer utførte dette arbeidet.

Pkt. 6: Litt fukt igjennom fra terrasse til garasje (gjennom flislagt gulv og betongtak).

Pkt. 8: Skjevt gulv på kjøkken. Sprekk i en mur på sørsiden av hus.

Pkt. 11: Hveem Elektro AS: Utskiftning av sikringsskap. Kristoffersen Elektro AS:

Montering av el-bil ladere. Dugnad: Kjell Bergset elektriker i familien. Utført av Hveem Elektro AS faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnd.

Pkt. 13: 2 stk Easee ladere i garasjen.

Pkt. 16: Bygg- og Tømmermester Arild Østby AS: Bygging av garasje/terrasse og deler av fasaden ferdig 2015. Stensrud Blikkenslagerverksted AS: Skifting av hele tak i 2011. Utført av faglært: Bygg- og Tømmermester Arild Østby AS.

Pkt. 21: Gjennomført målinger og iverksatt tiltak med 2 punkter med uttrekk fra grunn.

Pkt. 21.1: Radonmåling: År: 2021. Verdi: 47-102.

Innhold

Enebolig over 2 etasjer, som inneholder:

Loft 1:

Hems.

Loft 2:

Kontor.

2. etasje:

Kjøkken/ spisestue, stue m/ trapp, stue og soverom.

1. etasje:

4 soverom, 2 bad, toalettrom, vaskerom, gang, trapperom og boder.

Terrasse/veranda mot vest, sør og øst.

Garasje med biloppstillingsplass og bod.

Standard

Velkommen til denne flotte eneboligen som kombinerer stil, funksjonalitet og en

fantastisk beliggenhet.

Her på Kapp får du det beste av både hjemmekos og naturopplevelser, med gode solforhold og en magisk utsikt over Mjøsa som setter rammen for en idyllisk hverdag.

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område, med Kapp skole like i nærheten – perfekt for barnefamilier som ønsker en trygg og praktisk hverdag.

Boligen har et gjennomført og meget smakfullt kjøkken som inviterer til matlaging med glede.

Her finner du rikelig med både skap- og benkeplass, og et lekkert spisebord plassert slik at man kan nyte måltidene med utsikt over Mjøsa – et naturlig samlingspunkt for hele familien.

Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en stor terrasse – ideell for late sommerdager og lange, lune kvelder under åpen himmel.

Stuen utmerker seg med sin lune atmosfære og en stemningsfull peisovn som gir varme og hygge på kjølige dager.

Herfra er det også utgang til en koselig veranda.

Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommene en luftig og behagelig følelse.

Boligen byr på flere gode soverom, samt 2 trivelige hemser – perfekt som ekstra oppholdsrom eller lekeområde.

Et stilfullt galleri med komfortable godstoler gir en flott utsikt over trappeløsningen og hallen, og skaper en elegant og sosial sone.

To innbydende bad sørger for komfort i hverdagen, i tillegg til eget toalettrom og et praktisk vaskerom med egen utgang.

Uteområdet er pent opparbeidet med flere flotte uteplasser, perfekt for både lek og avslapning.

Til boligen hører det også med en garasje – med en herlig takterrasse hvor utsikten virkelig kan nytes til fulle.

Dette er en bolig som virkelig må oppleves – her får du plass, komfort og en utsikt du aldri blir lei av.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter i heltre, og benkeplate i stein/kompositt med oppvaskkum.

Det er plass til integrert kjøleskap, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.

Det er øyløsning på kjøkkenet.

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

BAD/ VASKEROM:

Bad I i 1. etg:

Renovert 2024. Opplyst av eier.

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, og speil over med tilhørende belysning.

Det er gulvmontert toalett.

Det er ventil i himling. Det er mekanisk avtrekk fra rommet, og tilluft i dør.

Plastsluk.

Overflater:

Gulv: Fliser, med gulvvarme.

Vegg: Fliser.

Himling: Formpresset panel.

Bad II i 1. etg:

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, og speil over med tilhørende belysning.

Det er vegghengt toalett.

Det er ventil i himling. Det er mekanisk avtrekk fra rommet, og tilluft i dør.

Plastsluk.

Overflater:

Gulv: Fliser, med gulvvarme.

Vegg: Fliser.

Himling: Formpresset panel.

Vaskerom:

Renovert 2024. Opplyst av eier.

Opplegg/plass til vaskemaskin.

Plastsluk.

Varmtvannsbereder.

Mekanisk avtrekk. Det er ventil på vegg og tilluft i dør.

Overflater:

Gulv: Fliser, med gulvvarme.

Vegg: Fliser.

Himling: Formpresset panel.

Toalettrom:

Servant på vegg. Servantskap med speil over. Gulvmontert toalett.

Naturlig avtrekk.

Overflater:

Gulv: Fliser.

Vegg: Malte panelplater.

Himling: Formpresset panel.

INNSENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Heltre, laminat og fliser.

Vegg: Panelplater og malt strie.

Himling: Trepanel og panelplater.

I kjeller/underetasje er det støpt gulv på grunnen.

Etasjeskille over øvrige etasje er: Utført i trekonstruksjoner.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Det er mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Sikringsskap er plassert i kjeller.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Innvendig hovedstoppekran er plassert i krypkjeller.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter plassert på vaskerom.

Røykvarsler og 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.

Medfølger ikke i salget:

Vaskemaskin og tørketrommel på vaskerommet.

De løse hyllene som står i garasjen.

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:

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

Vedlikehold:

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen.

Blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

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

Tilbygg / modernisering: Det oppfordres til å sette seg nøye inn i fullstendig oversikt i vedlagte takstrapport.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.

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:

Ingen punkter registrert.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mebran mellom veranda og garasje kan ha en mindre skade, da det innimellom kan lekke litt vann inn i garasjen. Eier opplyser om at det er veldig lite vann som kommer inn i garasjen, og at dette ikke er et problem.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes.

Utvendig > Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er påregnelig med lokale utbedringer/reparasjoner.

Rekkverk bør monteres.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Takstmann anbefaler ytterligere undersøkelser. Skjevheter i etasjeskiller. Dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur. Det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.

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.

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning. Ingen umiddelbare tiltak må påregnes.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsvurdering av ildsteder og piper må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.?

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres. Det er ikke opplyst om eller synlige tegn til svekkelser/avvik, men dette kan ikke utelukkes da pipe ikke er kontrollert innvendig. Kostnader til utbedringer/oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Det anbefales ytterligere undersøkelser av brann/feiervesen.?

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Terreng rundt boligen er stedhvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Lokale utbedringer og/eller re-drenering kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med videre utvikling.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

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

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:

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapilærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Det er registrert slitasje på noen fuger.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte og misfargede fuger er registrert. Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår. Fall forhold er målt og funnet tilfredsstillende. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Lokalt fall i dusjsone, ellers er gulvet tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/følgeskader kan oppstå på eldre våtrom. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforskblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Parkering

Inntillbygget garasje på eiendommen.

Solforhold

Gode sol- og utsiktsforhold.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8561905

Radonmåling

Radon aktsomhetsgrad: Moderat til lav. Noe høy kan forekomme i området.

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 foretatt radonmåling og gjennomført målinger og iverksatt tiltak med 2 punkter med uttrekk fra grunn.

Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Ildsted er montert. Klebersteins ovn i kjøkken/spisestue er montert 2013.

Ildsted i stue er montert 2006. Opplyst av eier.

Antatt tegelsteinspiper.

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: 04.11.2024.

Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 14.09.2021.

Info strømforbruk

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

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

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

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 5 490 000

Kommunale avgifter

Kr 30 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Avløp 13 755,37 kr

Eiendomsskatt 10 270,04 kr

Feiing 498,96 kr

Renovasjon 5 351,28 kr

Vann 10 983,61 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 10 270

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 087 211

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 348 842

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

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

Info vannavgift

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

Målernummer: 9301717.

Målerstand: 5353 m³.

Dato: 24.11.2024.

Forbruk 2024: 95 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 68 i Østre Toten kommune. Gårdsnummer 91, bruksnummer 84 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:

3442/91/68:

09.02.1977 - Dokumentnr: 973 - Best. iflg. gammel festekontrakt
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3442 Gnr:91 Bnr:68 F1

10.06.1976 - Dokumentnr: 4899 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:91 Bnr:23

01.01.2020 - Dokumentnr: 1571247 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:91 Bnr:68

Andel i realsameie:
903022-1/19 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3442 GNR: 91 BNR: 84 IDEELL: 1/6

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 7627920 - Enebolig (111) - 1 boenhet
- Bygningsnr. 7627920 1 - Tilbygg
- Bygningsnr. 7627920 1 - Tilbygg

Det foreligger brukstillatelse for bolig, datert 07.07.1978.

Kommentar fra kommunen:

Det må søkes om ferdigattest for tilbygg garasje godkjent i 2013.

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.

Tegninger:

Enebolig:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

I 1. etasje er bod for klær og mat gjort om til bad, dette er ikke bruksendret.

Opprinnelig kjøkken i 2. etasje er gjort om til soverom, og del av gang er tatt inn i wc-rom. Dette er ikke bruksendret.

På tilbygget del i 1. etasje er boligen utvidet med et soverom, dette er ikke byggesøkt.

Disse tiltakene vil bli kjøpers risiko og ansvar.

Lekehus:

- Det foreligger ikke tegninger.

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Garasje med bod:

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

Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal veg.

Privat stikkveg/ gårdsplass. Brøyting/ vedlikehold av stikkveg/ gårdsplass må påregnes.

Offentlig vann: Ja

Offentlig avløp: Ja

Privat septikanlegg: Nei

Kommentar fra kommunen:

Ved private avløpsanlegg må disse tilfredsstille kravene i forurensningsforskriften.

Det er eiers eget ansvar at anlegget er riktig dimensjonert, at det fungerer tilfredsstillende, og overholder dagens rensekraft.

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 rensekraft 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:

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Boliger

Gang-/sykkelvei

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 i området: Balke - Lillo og Kapp 1.

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

138 600 (Omkostninger totalt)

154 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 628 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 644 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 647 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

bud inngis.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13,900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, 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 40.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

23.05.2025



Magisk utsikt fra spiseplassen!







Stort kjøkken som har godt med skap- og benkeplass.



Integrerte hvitevarer.



Stilig kjøkkenøy avgrenser fint mot spisestuen.



Fint særpreg i boligen med doble glassdører.







Spennende planløsningen.





Vakre toner mens man nyter utsikten.







Peisovn med glassdør i stuen.



Koselig sofakrok.





Stor skyvedørsgarderobe.



Hovedsoverom.





Praktisk innredet hems.







Bad I med dusjnisje.



Bad II med dusjnisje.



Praktisk med eget vaskerom.



Separat toalettrom.



Romslig hall med spottere i taket.



Velkommen inn!





Nydelig utsikt fra verandaen i 2. etasje.



Pene utearealer.





God plass for utemøblement.



Panoramautsikt!







Trapp opp til uteplass.



Innvendig i garasje.



Lekstue på eiendommen.



Et koselig sted for de minste.





God beliggenhet i vackra omgivelser.



DJI_20250519110833_0878_D.jpg





Kapp skole i nabolaget.



Praktisk med gangavstand til skolen.

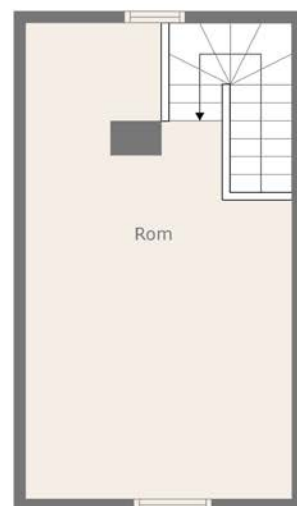
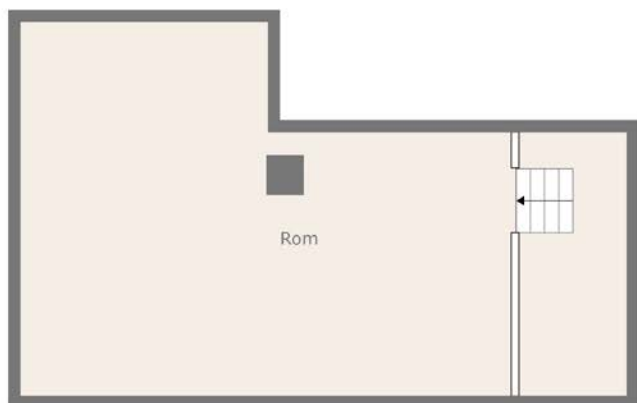




Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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



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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250034	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marte Dyrud Frydenlund	Thomas Frydenlund
Gateadresse	
Rognstigen 4	
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	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	8561905

Document reference: 1209250034

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørleggerarbeid: Harvorsen Rørservice AS Murer: Murerfirma Erik Hasli.
Arbeid utført av	Halvorsen Rørservice AS

Filer

[Faktura nr. 10650 fra HALVORSEN RØRSERVICE AS.pdf](#)

[murer.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rørlegger og murer utførte dette arbeidet.
-------------	--

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	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Litt fukt igjennom fra terrasse til garasje (gjennom flislagt gulv og betongtak).
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Skjevt gulv på kjøkken. Sprekk i en mur på sørsiden av hus.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Hveem Elektro AS: Utskiftning av sikringsskap. Kristoffersen Elektro AS: Montering av el-bil ladere. Dugnad: Kjell Bergset elektriker i familien.
Arbeid utført av	Hveem Elektro AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2 stk Easee ladere i garasjen.
-------------	--------------------------------

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygg- og Tømmermester Arild Østby AS: Bygging av garasje/terrasse og deler av fasaden ferdig 2015. Stensrud Blikkenslagerverksted AS: Skifting av hele tak i 2011.
Arbeid utført av	Bygg- og Tømmermester Arild Østby AS

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

Beskrivelse Gjennomført målinger og iverksatt tiltak med 2 punkter med uttrekk fra grunn.

21.1 Radonmåling

År	2021
Verdi	47-102

Filer

[faktura_2021_10082.pdf](#)

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: 1209250034

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209250034

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Dyrud Frydenlund	20b4880c6f12bfe14c734261 520baa16d10265f4	09.03.2025 16:31:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Frydenlund	1367eb83f72ca9806f14cde1 f9ef80a2c05d95dc	09.03.2025 16:30:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1209250034

- 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>

Tilstandsrapport



Enebolig



Rognstigen 4, 2849 KAPP



ØSTRE TOTEN kommune



gnr. 91, bnr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 295 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 01.05.2025

Oppdragsnr.: 19185-1780

Referansenummer: CX2680

Autorisert foretak: Factum Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Amund Forset

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Factum Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:

Bolig med primær-areal på 243 m² over 2 etasjer.
Terrasse/veranda mot vest, sør og øst.
Garasje med biloppstillingsplass og bod.

STANDARD:

Boligen er fra 1977, og tilbygd og modernisert over flere år. Se liste over modernisering/tilbygg.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
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. Det er mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat på fremsiden av huset, og skrånende på sidene og bak huset.
Opparbeidet med plen og beplantning. Brosten på gårdsplass foran garasje.

Forutsetning enebolig/tomannsbolig/fritidsbolig mm:

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med betongtakstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Stående utvendig trekledning, og pusset mur.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner, fra 2011, med undertak av duk.
Opplyst av eier.
Luftespalter/ventiler ved skrå himlinger.
Trevinduer med 2-lags energiglass.
Trevinduer med 3-lags energiglass.
Noen av vinduene er skiftet ut 2024. Opplyst av eier. Se liste over oppgraderinger.
Veranda med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Veranda med utgang fra kjøkken. På gulv er det fliser/skifer og

kompositt. Rekkverk i stål og glass.
Uteplass med brostein, med utgang fra trapperom.
Brostein på fremsiden av huset.
Utvendige trapper er bygget i stein/heller og betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Heltre, laminat og fliser.
Vegg: Panelplater og malt strie.
Himling: Trepanel og panelplater.
3 soverom, gang og trapperom har varmekabler i gulv. Opplyst av eier.
I kjeller/underetasje er det støpt gulv på grunnen.
Etasjeskille over øvrige etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Ildsted er montert. Klebersteins ovn i kjøkken/spisestue er montert 2013. Ildsted i stue er montert 2006. Opplyst av eier.
Antatt tegelsteinspiser.
Grunnmuren er synlig i bod. Innvendige utforede vegger på grunnmur.
Støpt ringmur med kryperom.
Plassbygget trapp i treverk.
Innvendige dører utført i malt treverk.
Glassdør ved inngang til kjøkken/spisestue.
Luft til luft varmepumpe i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg:
Modernisert 2024. Opplyst av eier.
Overflater:
Gulv: Fliser, med gulvvarme.
Vegg: Fliser.
Himling: Formpresset panel.
Plastsluk.
Tekniske installasjoner:
Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, og speil over med tilhørende belysning. Det er gulvmontert toalett.
Det er ventil i himling. Det er mekanisk avtrekk fra rommet, og tilluft i dør.

Bad 2. etg:
Overflater:
Gulv: Fliser, med gulvvarme.
Vegg: Fliser.
Himling: Formpresset panel.
Plastsluk.
Tekniske installasjoner:
Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, og speil over med tilhørende belysning. Det er vegghengt toalett.
Det er ventil i himling. Det er mekanisk avtrekk fra rommet, og tilluft i dør.

Vaskerom:
Overflater:
Gulv: Fliser, med gulvvarme.
Vegg: Fliser.
Himling: Formpresset panel.
Plastsluk.
Tekniske installasjoner:
Opplegg/plass til vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder.

Mekanisk avtrekk. Det er ventil på vegg og tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter i heltre, og benkeplate i stein/kompositt med oppvaskkum. Det er plass til integrert kjøleskap, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Det er øyløsning på kjøkkenet.

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Overflater:

Gulv: Fliser.

Vegg: Malte panelplater.

Himling: Formpresset panel.

Tekniske installasjoner:

Gulvmontert toalett. Servant på vegg. Servantskap med speil over.

Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Synlige avløpsrør i: Plast.

Innvendig hovedstoppekran er plassert i Kryp kjeller.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter plassert på vaskerom.

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. Det er

mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

El-anlegg med automatsikringer. Skjult og åpent ledningsnett.

Sikringsskap er plassert i kjeller.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt som er flat på fremsiden av huset, og skrånende på sidene og bak huset. Opparbeidet med plen og beplantning. Brosten på gårdsplass foran garasje.

Takvann ført ned i grunnen.

Støttemur i betong, mot skole, fra 2008. Opplyst av eier.

Støttemur i blokker, mot hovedinngang, fra 2014. Opplyst av eier.

Støttemur i blokker, bak huset, fra 2020. Opplyst av eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger. Det er avvik fra disse. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Lekehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggeskjema, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

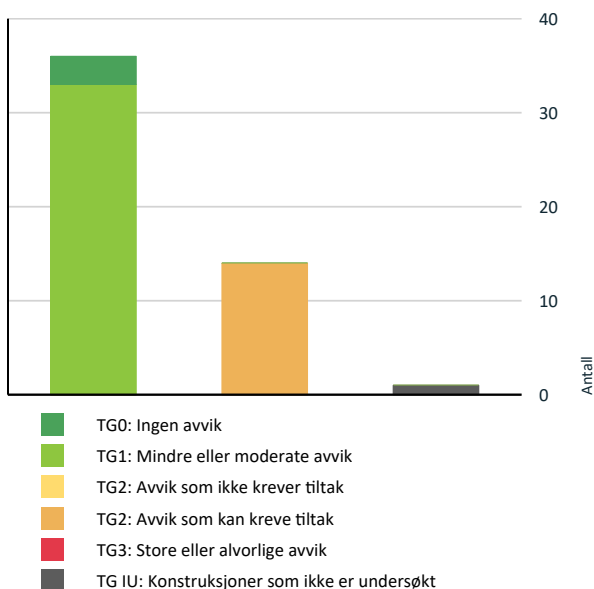
Garasje med bod

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

Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetning enebolig/tomannsbolig/fritidsbolig mm:

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. GYLDIGHET: Skall rapporten være gyldig, må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til MeglerPartner AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. MeglerPartner AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon fra eier og visuell befaring på byggeplass. Det er ikke utført fakturakontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningskroppen er etterisolert og det er skiftet vinduer etter opprinnelig byggeår. Energimerkingen som er gjort tar hensyn til de utførte tiltakene i noe begrenset omfang. Det betyr at karakteren sannsynligvis er noe bedre enn angitt. For å få en korrekt energimerking av bygget må det gjøres en "avansert" beregning. Det kan likevel være potensial for ytterligere energiøkonomiske tiltak på bygningen. Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

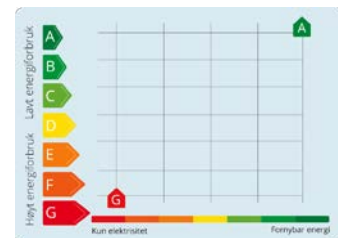
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar

Byggeåret opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen. Huset ble påbygget i 1989, med det som i dag er arealet for inngangsparti/gang/soverom/bod (1. Etg) og gang/kjøkken (2.etg) og hems (3.etg).

Anvendelse

Bolig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen. Blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

Punkter under er opplyst av eier.		
2013	Modernisering kjøkken	Byttet ut innredning (skap og benkeplater), Nytt integrert kjøleskap og kjøleskap/fryser Ny micro, koketopp, ventilator, beslysning. Gulv og vegger byttet ut. Byttet isolasjon. Byttet alt elektrisk. Ny varmtvannsbereder og rør på kjøkken. Peis fjernet og satt inn klebersteinsovn.
2023	Modernisering kjøkken	Ny stekeovn.
2024	Modernisering kjøkken	Ny verandadør.
2014	Modernisering inngangsparti/gang/trappeoppgang (1. og 2. etg.)	Ny inngangsdør i gang (hovedinngang).
2016	Modernisering inngangsparti/gang/trappeoppgang (1. og 2. etg.)	Nye gulvfliser i gang nede. Nytt tak nede (inkl. nytt elektrisk og nye spottere i taket). Skiftet vegger nede og oppe. Nytt gulv i gang oppe og gulv i trappe oppgang.

Tilstandsrapport

2006	Modernisering stue	Litt nytt elektrisk (det som er åpent, og ikke i vegg). Murvegg og pipe pusses opp. Ny vedovn.
2007	Modernisering soverom (ved stue)	Gulv, vegger og dør byttet ut. Byttet isolasjon. Nytt elektrisk.
2024	Modernisering soverom (ved stue)	Nye vinduer. Yttervegg etterisolert.
2009	Modernisering hems over stue	Nye vegger og gulv. Ny isolasjon. Nytt elektrisk.
2024	Mdernisering toalett	Nye vegger, gulv og tak. Nytt elektrisk (inkl. ny varmeovn). Yttervegg etterisolert. Nye rør. Nytt interiør. Nytt vindu.
2024	Modernisering gang utenfor toalett og vaskerom	Nye vegger og gulv. Nytt elektrisk.
2017	Modernisering vaskerom	Ny varmtvannsbereder (tror det var 2017).
2024	Modernisering vaskerom	Nye vegger, gulv og tak. Nytt elektrisk (inkl. gulvvarme) Yttervegg etterisolert. Nye rør. Nytt interiør. Ny ytterdør.
2024	Modernisering bad (lyse fliser)	Nye vegger, gulv og tak. Nytt elektrisk (inkl. gulvvarme). Yttervegg etterisoleres. Nye rør. Nytt interiør.
2012	Modernisering hovedsoverom (nede)	Nytt gulv, tak og vegger. Ny isolasjon. Nytt elektrisk (ikke gulvvarme). Nytt innebygd klesskap.
2024	Modernisering hovedsoverom (nede)	Vindu og dør skiftes ut. Yttervegger etterisolert.
2008	Modernisering soverom i midten (nede)	Gulv, vegger og tak byttet ut. Byttet isolasjon. Nytt elektrisk (minus gulvvarme).
2024	Modernisering soverom i midten (nede)	Vindu skiftes ut. Yttervegg etterisoleres.
2010	Modernisering soverom (nede)	Gulv, vegger og tak byttet ut. Byttet isolasjon. Nytt elektrisk (minus gulvvarme).
2024	Modernisering soverom (nede)	Vindu skiftes ut. Yttervegg etterisoleres.

Tilstandsrapport

2007	Modernisering gang utenfor soverom	Gulv, vegger og tak byttet. Bad (teracotta fliser)Nytt elektrisk. Nye dører til soverom.
2008	Bad (terracottafliser)	Badet bygges fra grunnen av, fra det som tidligere var en gang. Alt gjøres klart, minus innredning.
2011	Bad (terracottafliser)	Innredning
2014	Soverom ved hovedinngang	Carport bygget inn Støpt nytt gulv med varmekabler. Isoleres.
2016	Soverom ved hovedinngang	Strøm og lys legges. Gulv, tak og vegger settes opp.
2013	Garasje	Utgraving og såle.
2014	Garasje	Garasje ferdigstilles.
2022	Garasje	Montering av el-bil ladere.
2011	Utvendig tak på huset	Hele tak og piper skiftes ut. Nye takrenner.
2008	Uteområde	Ny støttemur mot nabo og mot skole.
2014	Uteområde	Terrasse over garasjen ferdigstilles. Ny trapp og mur opp mot hovedinngang. Ny trapp opp til terrasse ved garasje. Brostein utenfor garasje og hovedinngang lagt.
2020	Uteområde	Ny brostein på veranda på oversiden av huset. Ny støttemur/trapp på oversiden av huset.
2007	Diverse	Sikringsskap (ved bad) skiftet ut (tror det var 2007).
2020	Diverse	Sikringsskap i bod skiftet ut.

UTVENDIG

Takteking

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. Pipebeslag og andre gjennomføringer i takteking er ikke kontrollert. Dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i takteking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Stående utvendig trekledning, og pusset mur.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner fra 2011, med undertak av duk.

Ventiler ved skrå himlinger. Adkomst til loft fra luke. Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Konstruksjonen er plassbygget.

Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt. Konstruksjonene er inspisert fra luke. Mye av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringsdagen

Årstall: 2011

Kilde: Eier



TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Trevinduer med 3-lags energiglass.

Noen av vinduene er skiftet ut 2024. Opplyst av eier. Se liste over oppgraderinger.

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer i varierende alder og utførelse.

TG 1 Dører

Ytterdører i treverk med 2-lags energiglass.

Balkongdør i treverk med 3-lags energiglass.

Balkongdør med 2-lags energiglass.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Veranda med utgang fra kjøkken. Fliser/skifer og kompositt på gulv, og rekkverk i stål og glass.

Uteplass med brostein, med utgang fra trapperom.

Brostein på fremsiden av huset.

Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser.

Det anbefales å følge med konstruksjonene slik at en evt. skade oppdages tidlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mebran mellom veranda og garasje kan ha en mindre skade, da det innimellom kan lekket litt vann inn i garasjen. Eier opplyser om at det er veldig lite vann som kommer inn i garasjen, og at dette ikke er et problem.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i bygget i stein/heller, og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med lokale utbedringer/reparasjoner.

Rekkverk bør monteres.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

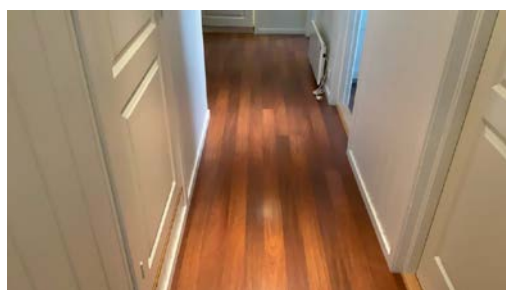
Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Heltre, laminat og fliser.

Vegg: Panelplater og malt strie.

Himling: Trepanel og panelplater.

3 soverom, gang og trapperom i 1. etasje, har varmekabler i gulv. Opplyst av eier



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

I kjeller/underetasje er støpt gulv på grunnen.
Etasjeskille over øvrige etasje er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Takstmann anbefaler ytterligere undersøkelser. Skjevheter i etasjeskiller. Dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur. Det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.

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.

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning. Ingen umiddelbare tiltak må påregnes.



TG 1 Radon

Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger.
Radonpumpe 2 steder i første etasje. Det er utført radonmåling okt 2021. Opplyst av eier.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TG 2 Pipe og ildsted

Antatt tegelsteinspiper.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann. Ildsted er montert. Klebersteins ovn i kjøkken/spisestue er montert 2013. Ildsted i stue montert 2006. Opplyst av eier.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

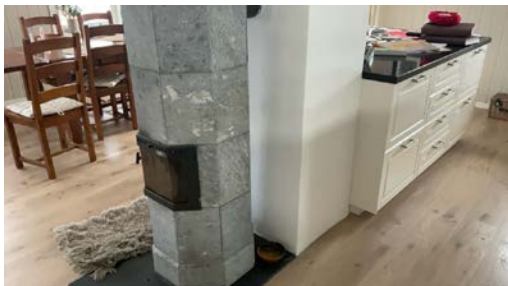
Tilstandsvurdering av ildsteder og piper må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

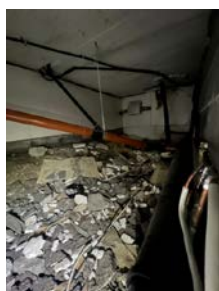
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres. Det er ikke opplyst om eller synlige tegn til svekkelser/avvik, men dette kan ikke utelukkes da pipe ikke er kontrollert innvendig. Kostnader til utbedringer/oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Det anbefales ytterligere undersøkelser av brann/feiervesen.



TG 1 Rom Under Terreng

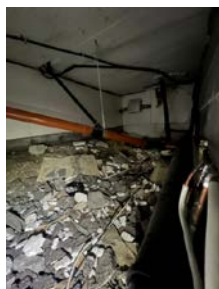
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det gjøres oppmerksom på at utforede og innkleddede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det anbefales å følge med på utviklingen. Grunnmuren er synlig i bod. Innvendige utforede vegger på grunnmur. Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens.



TG 1 Krypkjeller

Støpt/murt ringmur med kryperom.



TG 2 Innvendige trapper

Plassbygget trapp i treverk til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

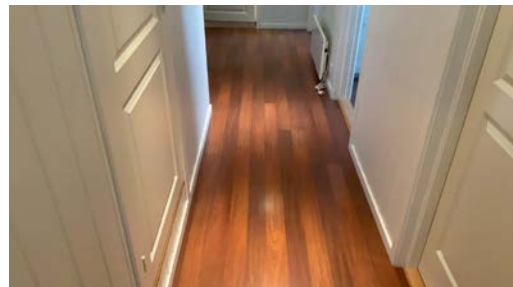
Håndløper anbefales montert.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører utført i malt treverk.

Dobbel glassdør mellom stue og Kjøkken/spisestue.



TG 1 Andre innvendige forhold

Luft til luft varmepumpe i stue.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Modernisert 2024. Opplyst av eier.

Overflater:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Formpresset panel.

Tekniske installasjoner:

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, og speil over med tilhørende belysning. Det er gulvmontert toalett. Det er ventil i himling.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet, og tilluft i dør.

Dokumentasjon fra utførende virksomheter er fremlagt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegg: Fliser.
Himling: Formpresset panel.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv, med gulvvarme.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Merk at kontroll av våtrom er visuell kontroll med overflatesøk med fuktindikator i våtsone, gjenstander er ikke flyttet på og det er utført måling av fall fra terskel til topp sluk. Der

Dokumentasjon fra utførende virksomheter er fremlagt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner:

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, og speil over med tilhørende belysning. Det er gulvmontert toalett. Det er ventil i himling. Det er mekanisk avtrekk fra rommet, og tilluft i dør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er ventil i himling. Mekanisk avtrekk fra rommet, Og tilluft i dør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



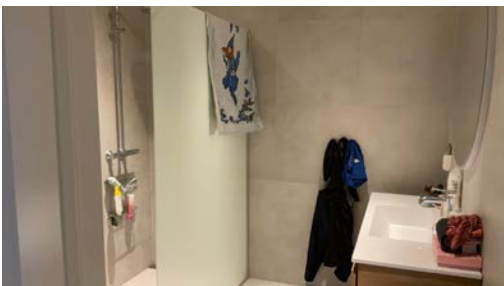
1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er tilnærmet nytt, ingen indikasjoner på fukt og rommet er fagmessig utført. Hulltaking er derfor ikke utført.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Overflater:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Formpresset panel.

Tekniske installasjoner:

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, og speil over med tilhørende belysning. Det er vegghengt toalett. Det er ventil i himling.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet, og tilluft i dør.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.
Himling: Formpresset panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Det er registrert slitasje på noen fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv, med gulvvarme.

Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår. Fall forhold er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Det er registrert slitte/skadede fuger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte og misfargede fuger er registrert. Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår. Fall forhold er målt og funnet tilfredsstillende. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Lokalt fall i dusjsone, ellers er gulvet tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Merk at kontroll av våtrom er visuell kontroll med overflatesøk med fuktindikator i våtsone.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på eldre våtrom. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner:

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, og speil over med tilhørende belysning. Det er vegghengt toalett. Det er ventil i himling. Det er mekanisk avtrekk fra rommet, og tilluft i dør.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Tilluft i dør. Ventil i himling. Mekanisk avtrekk. Det er varme i gulv.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

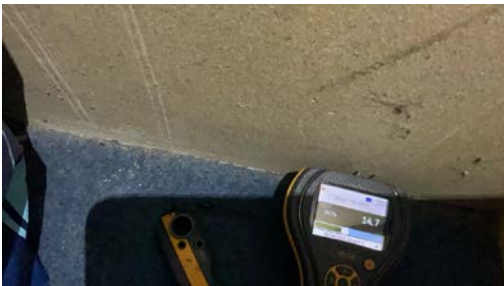
1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling utført i tilgjengelig tilliggende konstruksjon. Det ble målt tørre verdier.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Formpresset panel.

Tekniske installasjoner:

Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er ventil på vegg og tilluft i dør.

Varmtvannsbereider.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.

Himling: Formpresset panel.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser med gulvvarme.

Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende, lokalt fall med nedsenket område, ellers er gulvet tilnærmet flatt. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Dokumentasjon fra utførende virksomheter er fremlagt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner:

Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er ventil på vegg og tilluft i dør.

Varmtvannsbereder.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Ventil på vegg. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er tilnærmet nytt, ingen indikasjoner på fukt og rommet er fagmessig utført. Hulltaking er derfor ikke utført.

Årstall: 2024

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter i heltre, og benkeplate i stein/kompositt med oppvaskkum. Det er plass til integrert kjøleskap, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Det er øyløsning på kjøkkenet.



2. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, malte panelplater på vegg og formpresset panel i himling. Dokumentasjon fra utførende virksomheter er fremlagt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Servant på vegg, med servantskap med speil over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Det gjøres oppmerksom på at hverværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

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

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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. Det er mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft/luft er montert i trapperom.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 300 liter. Bereider er plassert på vaskerom.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjeller. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Noe elektroarbeide er utført av elektirker i familien.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er kun vurdert fra synlige forhold over bakkenivå.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
 - Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Terreng rundt boligen er stedhvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Lokale utbedringer og/eller re-drenering kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur utført med lettklinkerblokker. Antatt støpt grunnmur/plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur i betong mot skole fra 2008. Det er observert riss/sprekddannelse.
Støttemur i blokker mot hovedinngang fra 2014.
Støttemur i blokker bak huset fra 2020.
Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med videre utvikling.



TG 2 Terrengforhold

Skrånet tomt.

Vurdering av avvik:

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

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

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapillærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.

Tilstandsrapport



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Bygninger på eiendommen

Lekehus

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Trenger Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje med bod



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes.

Beskrivelse

Garasje/uthus oppsatt på støpt plate må mark. Vegger er over bakken utført i mur, utvendig malt mur. Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Tettesjikt var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eier opplyste om at det var en mindre lekkasje mellom verandaen over, og garasjen, som medførte at det kunne dryppe litt van inn i garasjen. Det er Leddport til garasjen, og dør inn til bodrom. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Nærmere undersøkelser anbefales.

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



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

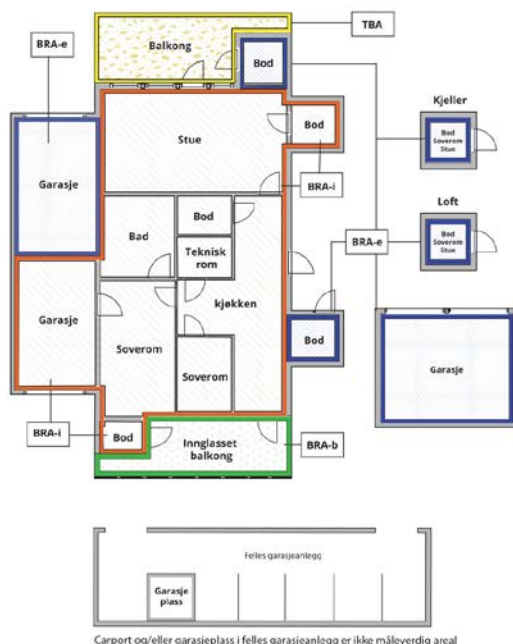
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft 1	8			8		22	30
Loft 2	12			12		12	24
1. Etasje	115			115			115
2. Etasje	108			108	62	9	117
SUM	243				62	43	286
SUM BRA	243						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft 1	Hems		
Loft 2	Kontor		
1. Etasje	Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Toalettrom, Trapperom, Bad, Bad 2, Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom, Soverom 4, Soverom 3		
2. Etasje	Stue, Soverom, Stue m/trapp, Kjøkken/spisestue		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,19 m og skråhimling.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,22 m.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,40 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Utformingen på bygget gjør det vanskelig å måle opp nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger. Det er avvik fra disse. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lekehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						3	3
SUM						3	3
SUM BRA							

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje med bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		52		52	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.

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	217	26
Lekehus	0	0
Garasje med bod	0	52

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Amund Forset	Takstingeniør
	Marte Dyrud Frydenlund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	91	68		0	851.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rognstigen 4

Hjemmelshaver

Frydenlund Marte Dyrud, Frydenlund Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et byggefelt, med ca 10 min gangavstand til Kapp sentrum. Eiendommen ligger i umiddelbar/gangavstand nærhet til både barnehage og skole. Fine friluftsmuligheter i nærområdet og kort avstand til blant annet Mjøsa, med Tallodden friluftsområde og Kilestranda i umiddelbar/gangavstands nærhet. Kulturelle og historiske steder, som kapp melkefabrikk og Peder Balkesenteret ligger også i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg i boligfelt. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Om tomten

Eiet tomt som er flat på fremsiden av huset, og skrånende på sidene og bak huset. Opparbeidet med plen og beplantning. Brosten på gårdsplass foran garasje.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
279 275	2014	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2025	Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens kartverk	12.03.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.03.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2025	
2	01.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 nedslitting 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 boligomsetningen. 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/CX2680>

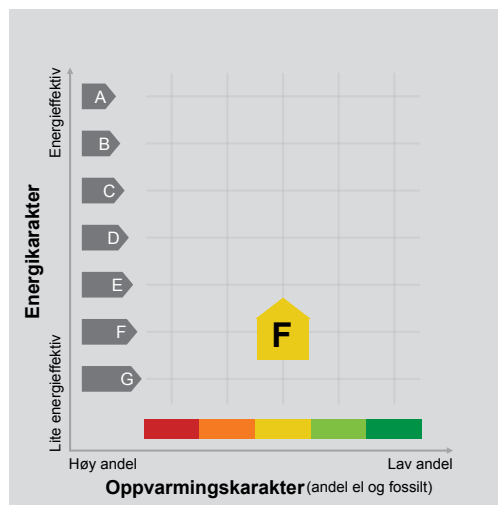
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Rognstigen 4
Postnummer	2849
Sted	KAPP
Kommunenavn	Østre Toten
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7627920
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-113396
Dato	01.05.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Rognstigen 4 - 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	4 min 0.3 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	20 min 16.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

Skoler

Kapp skole (1-7 kl.) 246 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	10 min 7.6 km
Skreia ungdomsskole (8-10 kl.) 211 elever, 18 klasser	11 min 8.9 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	10 min 7.2 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	11 min 7.8 km

«Et godt nabolag med barn i alle aldre»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

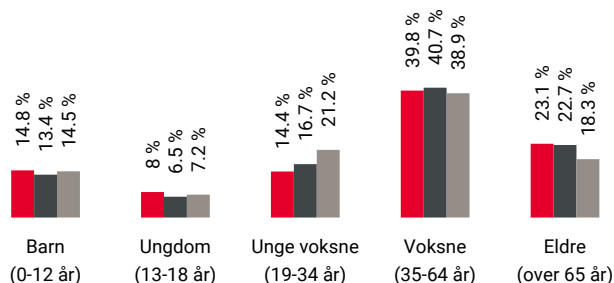
Veldig bra 80/100



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	4 min 0.3 km
Bjørnsgård barnehage (0-5 år) 56 barn	8 min 4.7 km

Dagligvare

Kiwi Kapp PostNord	14 min 1.1 km
Rema 1000 Lena	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



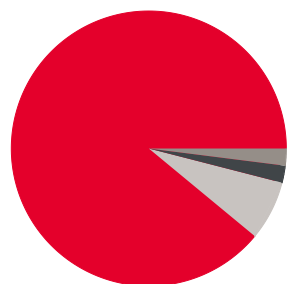
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Sport

⚽ Enge store ballslette	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Kihle skole	15 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.1 km	
🚴 Toten Treningssenter Lena	11 min	🚗
🚴 Skreia Trim	11 min	🚗

Boligmasse



89% enebolig
2% rekkehus
2% blokk
7% annet

Varer/Tjenester



CC Gjøvik

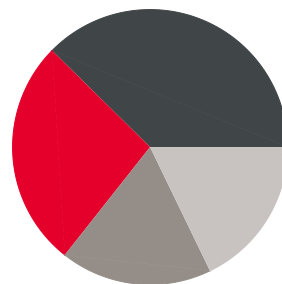
21 min 🚗



Apotek 1 Lena

10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



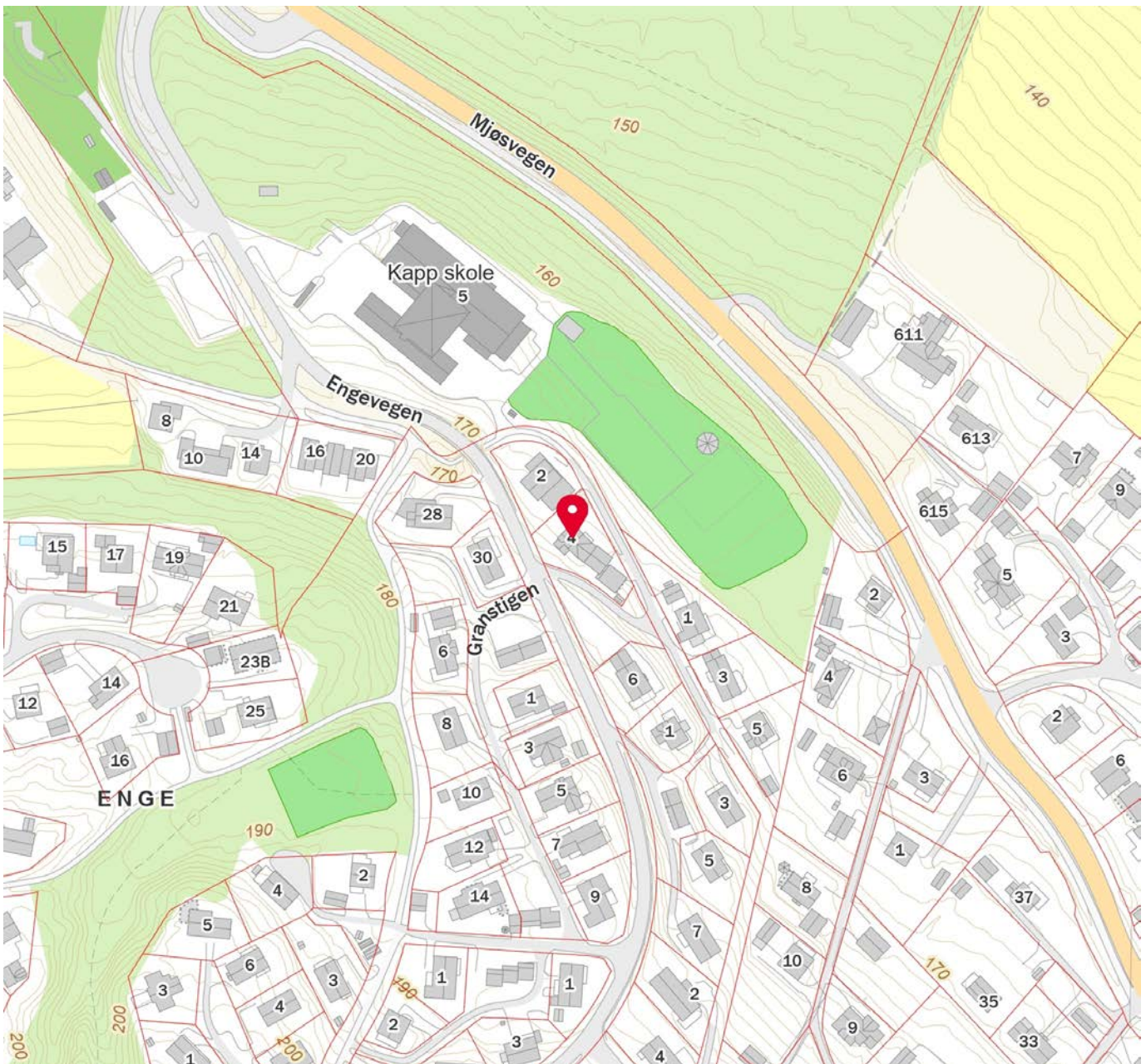
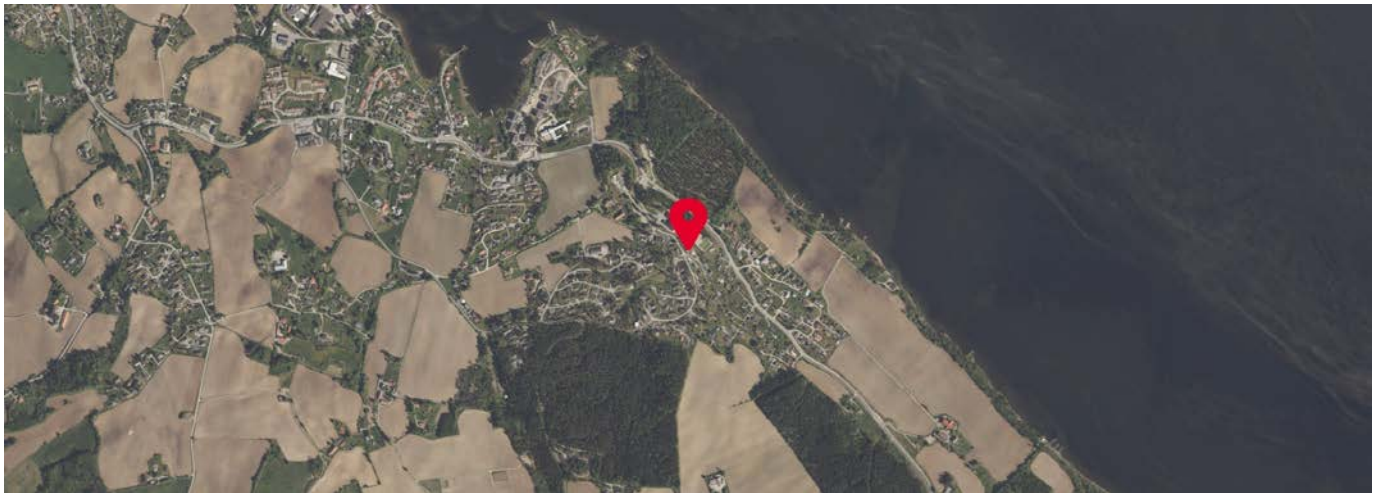
0%

43%

Enge/Kihle
Kapp
Norge

Sivilstand

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





Oversiktskart for eiendom 3442 - 91/68//



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.



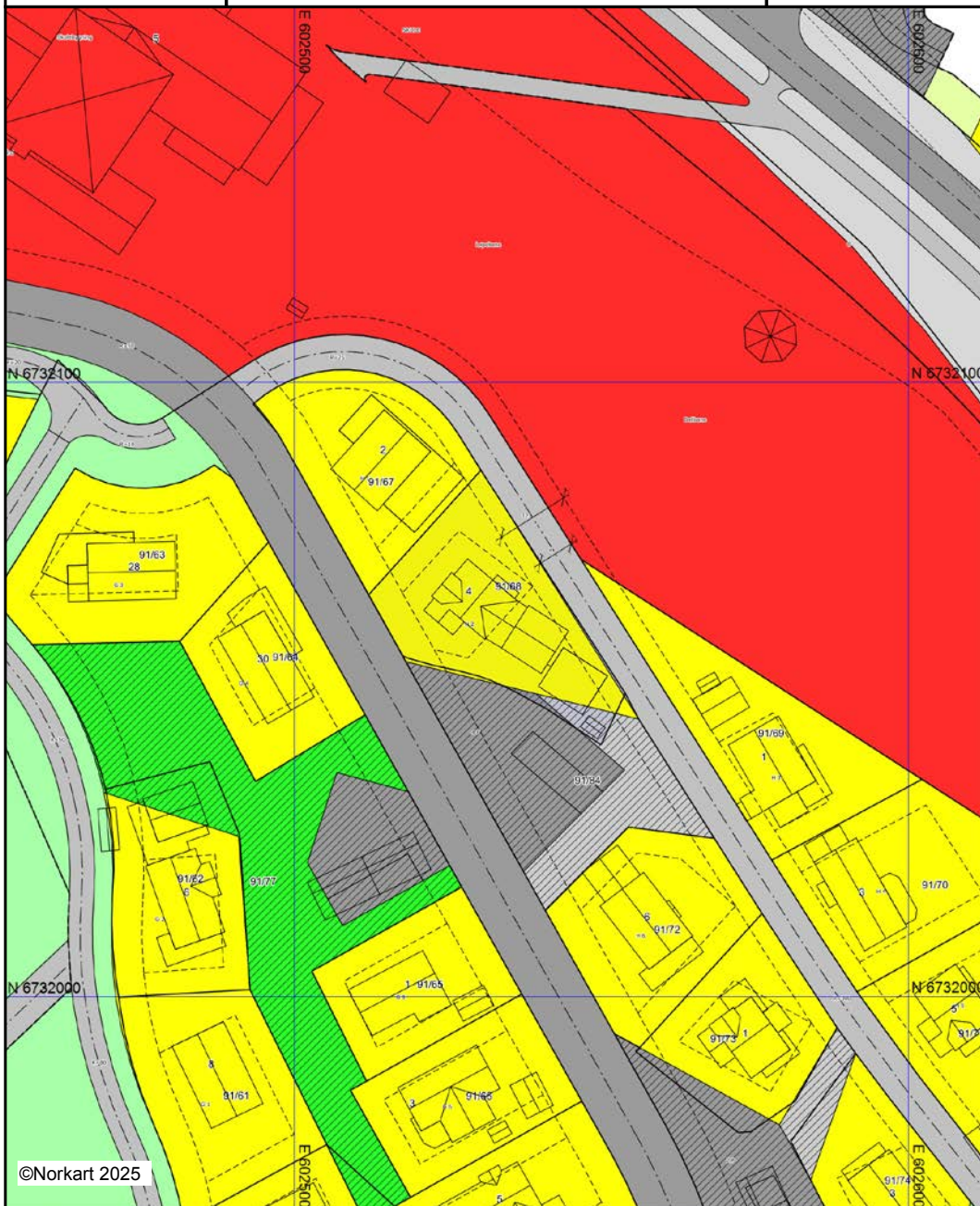
Østre Toten kommune

Reguleringsplankart

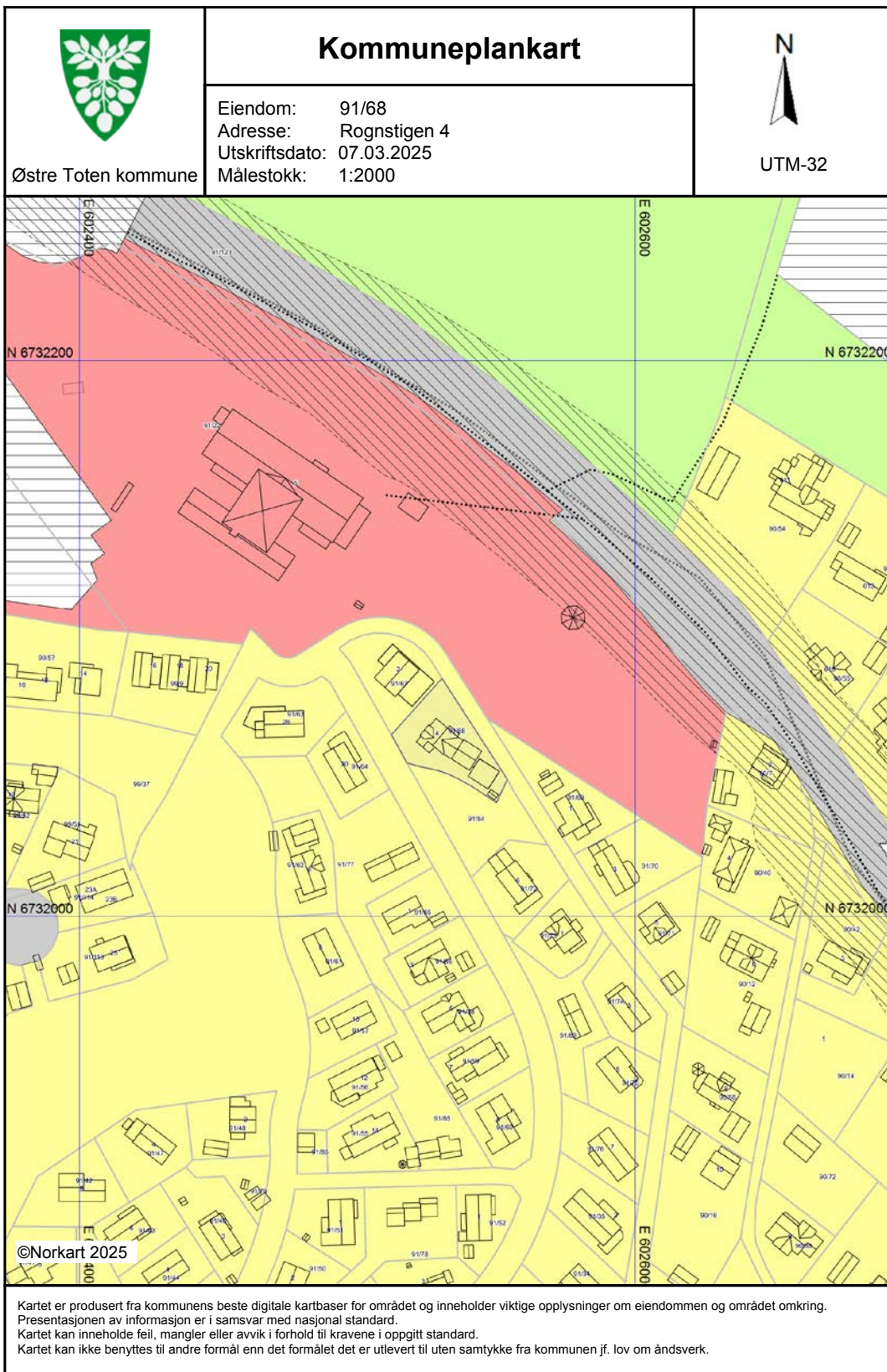
Eiendom: 91/68
Adresse: Rognstigen 4
Utskriftsdato: 07.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Rognstigen 4
2849 KAPP

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Stensrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre