

aktiv.

Vestbakkvegen 216, 2840 REINSVOLL

**Eldre sjarmerende bolig/småbruk  
med landlig og usjenert  
beliggenhet - 2 uthus - stor tomt -  
fine turmuligheter.**



Eiendomsmegler

**Anne Mette Skar**

**Mobil** 980 15 622

**E-post** anne.mette.skar@aktiv.no

**Aktiv Gjøvik Land Toten**

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 50 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 040 990,-  
**Selger:** Jan Jørgensen  
Mona Sveia

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1830  
**BRA-i/BRA Total** 80/145 kvm  
**Tomtstr.:** 30031 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 144, bnr. 1  
**Oppdragsnr.:** 1209240149

## Ditt nye hjem?

Sjarmerende og trivelig bolig fra ca 1830. Boligen har usjenert og landlig beliggenhet, med fin nærhet til store markaområder og gode turmuligheter.

Boligen fremstår som lun og koselig med vedfyring midt i boligens 1. etasje, Kjøkkenet har godt med benkeplass, praktisk kjøkkenøy som fin avgrensning mot spisestue. Åpen løsning mellom kjøkken og stue gir en god romfølelse. Stuen har fin plass til både sofagruppe og spisebord. Godt med naturlig lysinnslipp i boligen. Bad med lys innredning og dusjkabinett. Teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.

I boligens 2. etasje finner man 3 soverom, og et trapperom som man kan benytte som et ekstra oppholdsrom.

Overbygget inngangsparti og stor terrasseplattning hvor man kan nyte solrike dager og frisk luft. Uthus og garasje. Gruset gårdsplass



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	20
Om eiendommen .....	24
Egenerklæring .....	80
Nabolagsprofil .....	85
Forbrukerinformasjon .....	111
Budskjema .....	112



Kjøkkenen med kjøkkenøy og godt med benkeplass.



Åpent og luftig mellom kjøkken og stue.



Lun og god atmosfære og godt med dagslys inn.



Bad med lys innredning og dusjkabinett.  
Teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.



Inneholder tre soverom med skråhimling.





Trappegang med mulighet for møblering.





Rolig og usjenert beliggenhet.

Landlig utsyn fra kjøkkenet.  
Gruset gårdsplass og flere uthus på eiendommen.



# Plantegning

## 1. etasje

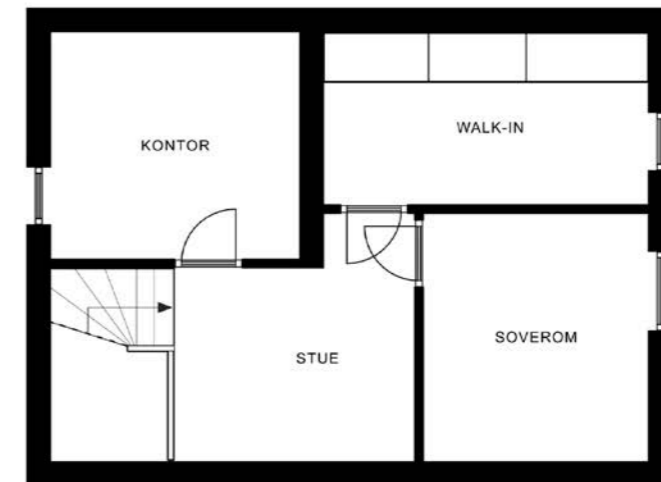


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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


## 2. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 80 m<sup>2</sup>

BRA - e: 65 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 145 m<sup>2</sup>

TBA: 42 m<sup>2</sup>

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup>

Kjøkken, stue, bad, teknisk rom og entré.

2. etasje

BRA-i: 24 m<sup>2</sup>

3 soverom og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 m<sup>2</sup>

Terrasseplattinger mot sør og vest.

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m<sup>2</sup>

Boder.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m<sup>2</sup>

Garasje og boder.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 200 cm og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 210 cm.

Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

Terrasseplattinger mot sør og vest.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

30031 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning, naturtomt og beite.

Gruset veg og gårdsplass. Tunet er inngjerdet.

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

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

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen.

Eiendommen ble etablert: 21.07.1950.

Bruksnavn: SØRGESÆTER.

Fordeling av areal iht gårdskart fra NIBIO:

Fulldyrka jord: 12, 4 daa

Produktiv skog \*: 13,2 daa.

Annet markslag: 4,2 daa.

Bebygd, samf., vann, bre: 0,2 daa.

\*Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vestbakkvegen på Reinsvoll, cirka tjue minutter sør for Gjøvik.

Området er landlig, rolig og barnevennlig. Gode solforhold på eiendommen.

I nærheten har du Skjelbreia og område rundt Trevatn med flotte tur- og fiskemuligheter.

Raufoss ligger et kvartes kjøretur unna, her finnes kjøpesenter, spisesteder, apotek, vinmonopol, bensinstasjoner, matbutikker etc.

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

Alf Bjørnerud

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Boligen er fra ca 1830 og tilbygd i ca 2000.

Normal standard og planløsning.

Taket er tekket med metallplater. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i treverk.

Yttervegger i trekonstruksjoner.

Liggende utvendig trekledning.

Fasadeplater er montert utenpå steinmur.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Ikke adkomst til loft på befaringsdagen.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2015, 2004 og 1980.

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2021.

Terrasseplattning mot sør og vest foran inngangspartiet. Dels takoverbygget. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Det er synlig fjell på gårdsplass.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.

Grunnmur i stablestein. Grunnmur er tildekket medfasadeplater. En plate ble demontert for å mulig inspisere kryp/blindkjeller.

#### Uthus:

Fundamentert på blokker og terreng. Tre og grusgulv. Yttervegg i trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Vindski i tre. Trevinduer og dører. Bygget har enkel standard. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

#### Garasje:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg trekonstruksjoner. En innvendig bod er isolert. Skråtak i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Undertak av duk/folie. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1+1-lags glass. Tredører. Innlagt strøm. Bygget har enkel standard. Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes.

Iht. tilstandsrapport datert 30.10.2024 av Alf Bjørnerud. For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrappert.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 4: Nytt Borevann. Utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Rørlegger Lien.

Pkt. 8: Boligens alder.

Pkt. 9: Mus og jordrotter.

Pkt. 11: Inst. varmpumpe. Tilk. borehull pumpe.

Utført av faglært. Mjøs elektro.

Pkt. 12: Kont. Elanlegg.

Pkt. 20: Veirett.

#### Innhold

Bolig over 1,5 etasje, som inneholder:

#### 2. etasje:

3 soverom og gang.

#### 1. etasje:

Kjøkken, stue, bad, teknisk rom og entré.

Terrasse mot sør og vest.

Garasje med 1 biloppstillingsplass.

Uthus.

Utebod/drivhus.

#### Standard

Velkommen til denne sjarmerende boligen fra rundt 1830, som ligger idyllisk til med usjenert og landlig beliggenhet. Her kan du nyte nærheten til store markaområder som inviterer til gode turmuligheter og naturopplevelser hele året. Huset utstråler varme og kos med sitt gjennomgående lune interiør, og den sentrale vedovnen i første etasje skaper en hjemmekoselig atmosfære.

Kjøkkenet er både romslig og praktisk, med rikelig benkeplass, en funksjonell kjøkkenøy som en fin avgrensning mot spisestuen.

Med åpen løsning mellom kjøkken og stue får du en god romfølelse og romslighet, samtidig som du har enkel tilgang til både spisebord og sofagruppe.

De store vinduene gir godt med naturlig lys og forsterker den lyse og behagelige atmosfæren.

Boligen har et moderne bad med lys innredning og dusjkabinett, samt et teknisk rom med opplegg for vaskemaskin – perfekt for enkel håndtering av hverdagslige gjøremål.

I andre etasje finner du tre koselige soverom. I tillegg har man et trapperom som gir mulighet for et ekstra oppholdsrom, og kan benyttes til lekerom,

lesestue eller hjemmekontor.

Utendørs kan du glede deg over et overbygget inngangsparti og romslige terrasseområder som gir mange muligheter for å nyte solrike dager og frisk luft. Eiendommen har også to uthus, hvorav et med isolert bod, ideelle for lagring, samt en gruset gårds plass med god parkering.

Drivhus på eiendommen hvor man kan nyte godt av sin egen dyrking av urter og grønnsaker.

Den store tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning som gir et grønt og frodig preg, perfekt for barnelek eller avslapning i vakre omgivelser.

Dette er boligen for deg som søker et trivelig hjem med særpreg, historisk sjel og en fredelig beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Her kan du dyrke dine egne grønnsaker og kanskje ha en hest, sau, gris eller høner om du vil.

#### KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kombiskap kjøl/frys.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over komfyr.

#### BAD/ VASKEROM:

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjkabinett.

Gulvmontert wc.

Panelovn. Mekanisk avtrekk.

#### INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Formpresset panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Panelplater. Baderomsplater. Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.

Gråsteinsmur med kryprom. Ingen/begrenset adkomst til krypkjeller. Trapper av treverk mellom etasjene. Formpressede innerdører.

#### DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

Innvendig hovedstoppekrane er plassert i teknisk rom.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2014 er plassert i bod.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

#### Innbo og løsøre

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

Hvitevarer kan medfølge i salget.

Medfølger ikke:

Vaskemaskin

Taklampe i stue

### Hvitevarer

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

### Moderniseringer og påkostninger

Standard:

Normal standard på bygget ut ifra alder/ konstruksjon.

Vedlikehold:

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid.

Bygningen er 194 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg.

Det anbefales at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen.

Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

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

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.

For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

### PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter i etasjeskiller, er normalt byggeåret tatt i betraktning. Tilstand på tidligere utvendig kledning/ laftet tømmervegger øker risikoen for evt. råteskader i etasjeskiller. Overgang mellom trebjelkelag og støpt plate er utsatt for fukt/kondens problematikk og er å betrakte som en risikokonstruksjon, dvs. en konstruksjon som erfaring har en høy skadefrekvens. Konstruksjonen er lukket og ikke mulig å inspisere, men det gjør oppmerksom på risikoen. Bjelkelag kan være underdimensjonert.

Eldreboliger som dette har tradisjonelt blitt bygget med enkel uisolert fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Lav høyde mellom bjelkelag og terreng, dette kan gi økt risiko for skade. Bjelkelag over krypkjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens fordi det ofte er fuktige forhold i krypkjeller/blindkjeller.

Knirk er registrert.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Ved kostnadsestimat for utbedring av etasjeskille gjelder dette kun avretting av selve etasjeskillet. Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må gjøres, særlig dersom det skal avrettes ved bruk av flytsparkel, som vil tilføre laster til konstruksjonen.

Dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører, etc. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vanskelig tilkomst til sluk for rengjøring. Fall fra sluk er registrert (motfall).

Rørgjennomføring i dusjsone er en risikoløsning, det er ikke registrert skade i tilknytning til løsningen. Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer. Baderomsplater er lagt ned til gulv uten bruk av sokkelflis i ende på plate. Ufagmessig utførelse på gulv og vegger. Det kan ikke forventes at det er tett løsning mellom vegg og gulv. El-opplegg langs gulvet.

Konsekvens/tiltak:

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Andre tiltak:

• Brukstiden til våtrommet vil kunne forlenges ved å gjøre tiltak som hindrer vann direkte på overflater. Dette vil likevel bare sikre mot skader i forhold til bruksvann, ved lekkasje fra rør/ installasjoner vil det være fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Det anbefales å videreføre bruk av tett dusjkabinett.

### PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER

SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med takteking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må takteking fjernes. Gjennomføringer i takteking er svake punkt og risikoen for skader er høy. Takteking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre takteking. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Taktekingen har utlevd normal levetid, og er moden for utskiftning.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Vindskier bærer preg av elde og slitasje. Takrenne/ nedløp har løsnet. Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras. Takrenne har motfall til nedløp.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Når takvann ikke ledes bort fra bygningen påfører dette konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves

ned vekk fra grunnmuren/bygningen. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav for snøfangere, men pga. sikkerhet anbefales dette etablert. Det er imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres. Beslag/renner må skiftes ut. Skade må utbedres.

#### Utvendig > Veggkonstruksjon:

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Ny liggende kledning er lagt utenpå underliggere av eldre stående kledning. Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endeved. Småsprekker på kledning er registrert. Det er ikke montert musesikring. Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

##### Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

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

Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak.

#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen. Yttertaket har nedbøyning. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset.

##### Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Gjentatte påkjenninger av is og kondens vil med årene skape behov for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Det må forventes påkostninger i form av vedlikehold. Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i konstruksjonene. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av konstruksjonen ivaretas.

Konstruksjonen må sikres mot skadedyr. Lufting/ ventilering bør forbedres. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden.

#### Utvendig > Vinduer:

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i varierende alder og utførelse. Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1. Værslitte karm utvendig. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Beslag/vannbrett anbefales utbedret. Beslag over vindu skal gå under kledning, denne stopper inntil kledning over vinduer. Dette for å hindre lekkasjer i konstruksjonene. Enkelte vinduer må skiftes eller utbedres.

##### Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

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

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Langt overheng fra bærende konstruksjoner for

bjelkelag i tak over inngang og tak over terrasse. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på overflater. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Skjevheter er registrert. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold.

##### Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, siden terrasse/platting fungerer for dagens eier. Utskiftninger av treverk og frostsikring av konstruksjon er påregnelig om man ønsker en stabil konstruksjon.

#### Innvendig > Radon:

##### Vurdering av avvik:

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

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

##### Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon om mulig.

#### Innvendig > Pipe og ildsted:

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i rom. 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. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke. Mer enn



halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden av pipe. Hvis den er fra byggeår vil levetiden på pipe være utgått. Det kan nærme seg tid for piperehabilitering. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon.

Innvendig > Kryp kjeller:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Det er naturlig at konstruksjoner beveger seg noe etter årstidene med denne type fundamentering. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Gråsteinsmur er innkledd utvendig i ettetid, dette kan ha endret ventilasjon av kjelleren. Ventileringen av kryperom er ikke tilstrekkelig. Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fuktproblematikk i kryperommet. Krypekjeller/blindrom har ingen inspeksjonsluke, dette anbefales etablert. Krypekjeller/blindrom er ikke inspisert. Adkomst ikke mulig.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Dette er en konstruksjon som vurderes som risikokonstruksjon anbefales det jevnlig kontroll av konstruksjonene. Etablere inspeksjonsluke.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Enkelte slitasjer/skader er registrert. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system. Deler av røropplegget bærer preg av ufagmessig utførelse. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Vannkvaliteten er en påvirker levetiden på vannrør, vannprøve er ikke foretatt. Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vannledninger fungerer i dag, men utifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder, dette for å redusere muligheten for vannskader. Ytterligere

undersøkelser anbefales.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Deler av røropplegget bærer preg av ufagmessig utførelse. Avløpsrør fra kjøkken går ut i egen kum. Eiers opplysning: Dette er en egen gråvannsavløp. Det har tidligere tettet seg, men er nå i orden.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det er usikkert om lovlighet av dette utslippet. Tiltak må utføres på avløpsanlegget for å lukke avviket. Anbefaler kontroll av vvs fagmann.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

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

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Tomteforhold > Drenering:

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuktsikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Regnvann og smeltevann må ikke renne

inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det er ikke behov for strakstiltak, men tiltak for re-drenering kan ikke utelukkes. Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

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

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

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i stablestein. Grunnmur er tildekket med fasadeplater. En plate ble demontert for å mulig inspisere kryp/blindkjeller. Tilstandsgrad er ikke vurdert da minimalt av grunnmuren kan inspiseres. Opplyst ved forrige salg: Mur har rast ut noe mot

øst.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende.

Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Eiendommen har privat vann. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver.

Gråvann fra kjøkken går i egen liten drenskum ved huset. Anbefaler sjekk av dette avløpssystemet.

Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Tomteforhold > Septiktank:

Septiktank i betong.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Dagens eier benytter mobilt bredbånd.

#### **Parkering**

Parkering på egen gårds plass og i garasje.

#### **Forsikringsselskap**

JBF

#### **Polisenummer**

1838078

#### **Radonmåling**

Radon aktsomhetsgrad: Høy.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Varmepumpe og vedovn i stue.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert.

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: 05.03.2018.

Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 09.06.2020.

### **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**

G

### **Energifarge**

Oransje

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 990 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 9 000

### **Kommunale avgifter år**

2023

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker eiendomsskatt, feiing, renovasjon og gebyr slam.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023:

Eiendomsskatt 4 286,60 kr

Feiing 767,52 kr

Renovasjon 3 325,00 kr

Slam 605,60 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 4 475

#### **Eiendomsskatt år**

2024

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskattetakst fra kommunen: kr 1 598 229 pr 2024.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 399 557

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 518 318

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **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.

#### **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 144, bruksnummer 1 i Vestre Toten kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3443/144/1:

23.09.2009 - Dokumentnr: 706818 - Jordskifte  
Jordskiftesak 0500-2009-0006 Sørgen  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1950 - Dokumentnr: 2969 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT  
HOVEDBRUK.

21.07.1950 - Dokumentnr: 2970 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3443 Gnr:144 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 132004 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0529 Gnr:144 Bnr:1

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. 157136259 - Våningshus (113) - 1 boenhet
- Bygningsnr. 157136224 - Garasjeuthus annekst til bolig (181)
- Bygningsnr. 157136240 - Annen landbruksbygning (249)

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

Det er privat veg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg.

Dagens eier betaler ca. 6.000,- årlig for veg.

Offentlig vann: Nei  
Offentlig avløp: Nei  
Privat septikanlegg: Ja

Eiendommen har privat avløp.  
Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg.  
Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert

og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget. Septiktank i betong.

Eiendommen har privat vann fra borehull. Eiers opplysning: Vannprøver er nylig gjennomført med resultat av høye forekomster av kalk og mangan, noe som ikke er helseskadelig, men kan påvirke f. eks vaskemaskin, etc.

#### Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 0529kplan2012-23

Navn: Kommuneplanens arealdel 2012-2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.11.2014

Arealbruk:

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

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

#### Adgang til utleie

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

#### Legalpant

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

#### Kommentar konsesjon

Kjøper må undertegne på egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er på over to mål.

#### Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

#### Kommentar driveplikt

Det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite.

Hvis en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er.

Driveplikten gjelder ikke skog.

Opplysning fra selger:

Selger har snakket med Vestre Toten Kommune Landbrukskontoret i forhold til driveplikt.

Dette småbruket har ikke driveverdig jord, og kommunen sier at det viktigste er at beitemark blir holdt nede.

Beitedyr har gått hele sommeren i tillegg til at gresset er slått 2 ganger årlig, og dette skulle være tilstrekkelig for å bevare driveplikt.

## Kontraktsgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

#### Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i

salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag  
1 990 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger  
49 750 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

-----  
50 990 (Omkostninger totalt)  
66 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
68 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
2 040 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 056 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 058 890 (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 50 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder

kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

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

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

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

#### **Oppdragsansvarlig**

Anne Mette Skar  
Eiendomsmegler  
anne.mette.skar@aktiv.no  
Tlf: 980 15 622

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30  
2821 Gjøvik

#### **Salgsoppgavedato**

30.10.2024

# Tilstandsrapport

Enebolig  
Vestbakkvegen 216, 2840 REINSVOLL  
VESTRE TOTEN kommune  
# gnr. 144, bnr. 1



## Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m<sup>2</sup> BRA-i: 80 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.10.2024 Rapportdato: 30.10.2024 Oppdragsnr.: 20715-1264 Referansenummer: WC1657

Autorisert foretak: Takstcon AS Sertifisert Takstingeniør: Alf Bjørnerud Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstcon AS

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

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



### Rapportansvarlig

*Alf Bjørnerud*

Alf Bjørnerud  
Uavhengig Takstingeniør  
alf@takstcon.no  
918 20 930



## 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 bygningsakkyndig?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i Vestbakkvegen på Reinsvoll, cirka tjue minutter sør for Gjøvik. I nærheten har du Skjelbreia og område rundt Trevatn med flotte tur- og fiskemuligheter. Raufoss ligger et kvarters kjøretur unna og her finnes kjøpesenter, bensinstasjoner, matbutikker etc.

### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Grunnmur i gråstein. Yttervegg i trekonstruksjon. Yttervegg i tømmer. Liggende utvendig trekledning. Fasadeplater. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Vinduer av tre i varierende utførelse.

### BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 80 m<sup>2</sup> over 1,5 etasje. (P-rom på 78 m<sup>2</sup>)  
Terrasse mot sør og vest.  
Garasje med 1 biloppstillingsplass.  
Uthus.  
Utebod/drivhus.

### STANDARD:

Boligen er fra ca 1830 og tilbygd i ca 2000.  
Normal standard og planløsning.  
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

### OM TOMTEN:

Eiet tomt på 30031,1 m<sup>2</sup> som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Naturtomt og beite. Gruset veg og gårdsplass.

### Enebolig - Byggeår: 1830

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater.

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

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning. Fasadeplater er montert utenpå steinmur.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Ikke adkomst til loft på befaringsdagen.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2015. 2004 og 1980.

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2021.

Terrasseplattning mot sør og vest foran inngangspartiet. Dels takoverbygget. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Formpresset panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Panelplater. Baderomsplater.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert.

Gråsteinsmur med kryprom. Ingen/begrenset adkomst til krypkjeller.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Formpressede innerdører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovn. Varmepumpe. Ildsted.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Panelovn. Mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående oppvaskmaskin, oppvaskmaskin, kombiskap kjøøl/frys. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over komfyr.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i teknisk rom. Opplegg for varkemasin på bad. Utekran.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2014 er plassert i bod.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

- Røykvarsler  
- Brannslukningsapparat

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell på gårdsplass. Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

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

Grunnmur i stablestein. Grunnmur er tildekket med fasadeplater. En plate ble demontert for å mulig inspisere kryp/blindkjeller.

Tilstandsgrad er ikke vurdert da minimalt av grunnmuren kan inspiseres.

Flat til skrånende tomt.

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg.

Eiendommen har privat vann.

Septiktank i betong.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	145 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 000 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 050 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

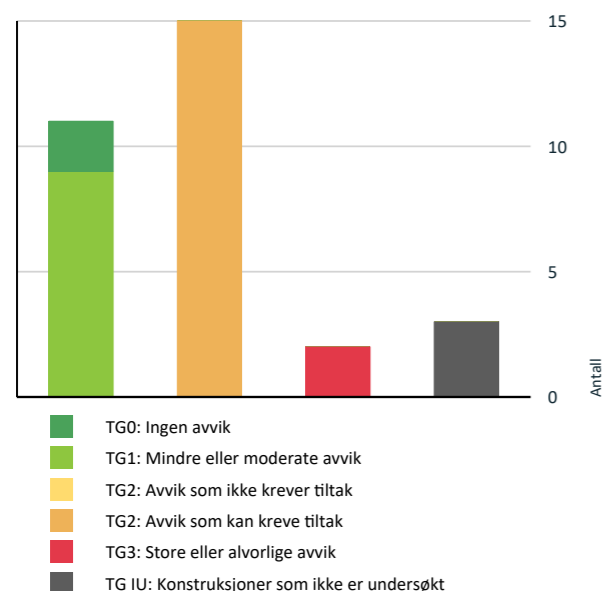
### Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger  
Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.



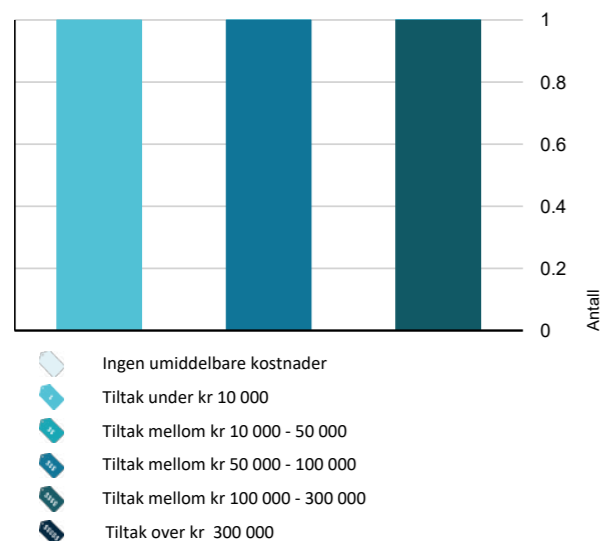
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Det var lagret mye innbo/løsøre flere plasser i boligen på befaringsdagen, dette gjorde så inspeksjonen ble noe begrenset. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstcon AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten.

### Oppsummering av avvik

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Skjevheter i etasjeskiller, er normalt byggeåret tatt i betraktning. Tilstand på tidligere utvendig kledning/laftet tømmervegger øker risikoen for evt. råteskader i etasjeskiller. Overgang mellom trebjelkelag og støpt plate er utsatt for fukt/kondens problematikk og er å betrakte som en risikokonstruksjon, dvs. en konstruksjon som erfaring har en høy skadefrekvens. Konstruksjonen er lukket og ikke mulig å inspisere, men det gjør oppmerksom på risikoen. Bjelkelag kan være underdimensjonert.

Eldreboliger som dette har tradisjonelt blitt bygget med enkel uisolert fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Lav høyde mellom bjelkelag og terreng, dette kan gi økt risiko for skade.

Bjelkelag over krypkjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens fordi det ofte er fuktige forhold i krypkjeller/blindkjeller. Knirk er registrert.

#### Kostnadestimat: 50 000 - 100 000

##### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vanskelig tilkomst til sluk for rengjøring. Fall fra sluk er registrert (motfall). Rørgjennomføring i dusjsone er en risikoløsning, det er ikke registrert skade i tilknytning til løsningen. Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer. Baderomsplater er lagt ned til gulv uten bruk av sokkelflis i ende på plate. Ufagmessig utførelse på gulv og vegger. Det kan ikke forventes at det er tett løsning mellom vegg og gulv. El-opplegg langs gulvet.

#### Kostnadestimat: 100 000 - 300 000

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

##### Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekkning. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekkning fjernes. Gjennomføringer i taktekkning er svake punkt og risikoen for skader er høy. Taktekkning og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

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

Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Vindskier bærer preg av elde og slitasje. Takrenne/nedløp har løsnet. Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras. Takrenne har motfall til nedløp.

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

Det er avvik:

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Ny liggende kledning er lagt utenpå underliggende av eldre stående kledning. Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endeved. Småsprekker på kledning er registrert. Det er ikke montert musesikring. Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

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

Det er avvik:

Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen. Yttertak har nedbøyning. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset.

## Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Vinduer i varierende alder og utførelse. Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1. Værslitte karmen utvendig. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Beslag/vannbrett anbefales utbedret. Beslag over vindu skal gå under kledning, denne stopper inntil kledning over vinduer. Dette for å hindre lekkasjer i konstruksjonene. Enkelte vinduer må skiftes eller utbedres.

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

Det er avvik:

Langt overheng fra bærende konstruksjoner for bjelkelag i tak over inngang og tak over terrasse. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på overflater. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Skjevheter er registrert. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold.

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

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

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

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

Det er avvik:

Pipe er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i rom. 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. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe.

### ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Det er naturlig at konstruksjoner beveger seg noe etter årstidene med denne type fundamentering. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Gråsteinsmur er innkledd utvendig i ettetid, dette kan ha endret ventilasjon av kjelleren. Ventileringen av kryperom er ikke tilstrekkelig. Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fuktproblematikk i kryperommet. Krypekjeller/blindrom har ingen inspeksjonluke, dette anbefales etablert. Krypekjeller/blindrom er ikke inspisert. Adkomst ikke mulig.

### ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Enkelte slitasjer/skader er registrert. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

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

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerør for rør i rør system. Deler av røropplegget bærer preg av ufagmessig utførelse. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Vannkvaliteten er en påvirker levetiden på vannrør, vannprøve er ikke foretatt. Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.

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

Det er avvik:

Deler av røropplegget bærer preg av ufagmessig utførelse. Avløpsrør fra kjøkken går ut i egen kum. Eiers opplysning: Dette er en egen gråvannsavløp. Det har tidligere tettet seg, men er nå i orden.

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Eiers opplysning: Elektro arbeid bad er utført av Mjøs Elektro etter pålegg i El tilsyn 2019. Eltilsyn er signert og godkjent 24.01.2020.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuksikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuksikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuksikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

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

Det er avvik:

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1830

### Kommentar

Opplyst av eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Bygningen er 194 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med takteking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må takteking fjernes. Gjennomføringer i takteking er svake punkt og risikoen for skader er høy. Taktekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre takteking. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Taktekkingen har utlevd normal levetid, og er moden for utskiftning.



Det er svai t i takkonstruksjonen. Takrenne og beslag er løsnet, Deformasjon av takplater og beslag over tilbygg. sannsynligvis av takras og ising på vinter.

# Tilstandsrapport

### TG 2 Nedløp og beslag

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

### Vurdering av avvik:

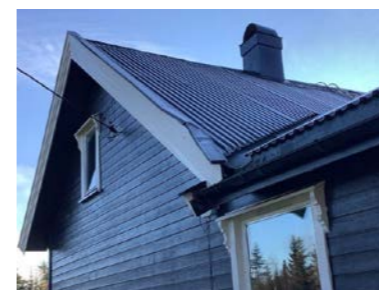
- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Vindskier bærer preg av elde og slitasje. Takrenne/nedløp har løsnet. Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras. Takrenne har motfall til nedløp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når takvann ikke ledes bort fra bygningen påfører dette konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuksikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav for snøfangere, men pga. sikkerhet anbefales dette etablert. Det er imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres. Beslag/renner må skiftes ut. Skade må utbedres.



Beslag og vindski er bøyd pga is/snøras.



Løse/bøyde renner/beslag.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning. Fasadeplater er montert utenpå steinmur.

Opplyst av eier: Utvendig kledning er oppgradert i 2009 av forrige eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Ny liggende kledning er lagt utenpå underligere av eldre stående kledning. Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endeved. Småsprekker på kledning er registrert. Det er ikke montert musesikring. Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige vedlikeholdsarbeider må påregnes. Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i veggkonstruksjonen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av veggkonstruksjon ivaretas. Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak.

## Tilstandsrapport



Vedlikehold av kledningen er påkrevet.



Liggende panel er festet på eldre stående panel.

### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Ikke adkomst til loft på befaringdagen.

Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen. Yttertak har nedbøyning. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Gjentatte påkjenninger av is og kondens vil med årene skape behov for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Det må forventes påkostninger i form av vedlikehold. Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i konstruksjonene. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av konstruksjonen ivaretas. Konstruksjonen må sikres mot skadedyr. Lufting/ventilering bør forbedres. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden.



Stripe på kledning tyder på lekkasje i undertak, eller kondens fra skråtak på vinterstid. Anbefaler videre undersøkelser.

### TO 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2015. 2004 og 1980.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

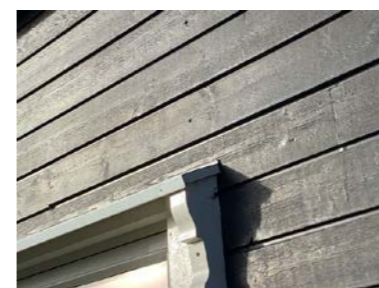
## Tilstandsrapport

Vinduer i varierende alder og utførelse. Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1. Værslitte karmen utvendig. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Beslag/vannbrett anbefales utbedret. Beslag over vindu skal gå under kledning, denne stopper inntil kledning over vinduer. Dette for å hindre lekkasjer i konstruksjonene. Enkelte vinduer må skiftes eller utbedres.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



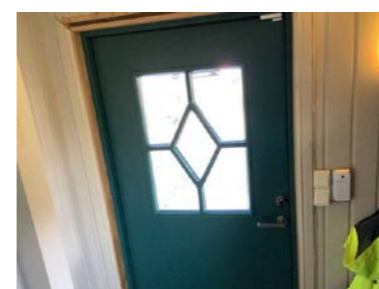
Beslag over vinduer er feil avsluttet mot kledning.



Værslitte karmen på vinduer.

### TO 1 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2021.



### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning mot sør og vest foran inngangspartiet. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Langt overheng fra bærende konstruksjoner for bjelkelag i tak over inngang og tak over terrasse. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på overflater. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Skjevheter er registrert. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, siden terrasse/ plattning fungerer for dagens eier. Utskiftninger av treverk og frostsikring av konstruksjon er påregnelig om man ønsker en stabil konstruksjon.

## Tilstandsrapport



Vedlikeholdsarbeider må påregnes.



Delvis takoverbygget. Taket er underdimensjonert.

### INNVEDIG

#### TO 1 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Formpresset panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Panelplater. Baderomsplater.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.

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

#### TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje, gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på soveromsgulv i 2. etasje, gjennom hele rommet.

#### Vurdering av avvik:

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

Skjevheter i etasjeskiller, er normalt byggeåret tatt i betraktning. Tilstand på tidligere utvendig kledning/laftet tømmervegger øker risikoen for evt. råteskader i etasjeskiller. Overgang mellom trebjelkelag og støpt plate er utsatt for fukt/kondens problematikk og er å betrakte som en risikokonstruksjon, dvs. en konstruksjon som erfaring har en høy skadefrekvens. Konstruksjonen er lukket og ikke mulig å inspisere, men det gjør oppmerksom på risikoen. Bjelkelag kan være underdimensjonert.

Eldreboliger som dette har tradisjonelt blitt bygget med enkel uisolert fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Lav høyde mellom bjelkelag og terreng, dette kan gi økt risiko for skade.

Bjelkelag over krypkjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens fordi det ofte er fuktige forhold i krypkjeller/blindkjeller.

Knirk er registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved kostnadsestimat for utbedring av etasjeskille gjelder dette kun avretting av selve etasjeskillet. Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må gjøres, særlig dersom det skal avrettes ved bruk av flytparkel, som vil tilføre laster til konstruksjonen. Dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører, etc. er ikke inkludert i kostnadsestimatet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

#### TO 2 Radon

## Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i inneluft. Det er kun krav til radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller opplysninger om utførelse av radontiltak.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon om mulig.



Eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst.

#### TO 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Ildsted er montert.

Selgers opplysning: Pipe og ildsted er kontrollert av feier (2 stk) uten kommentar. De undersøkte også pipe og feieluke, uten kommentar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i rom. 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. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden av pipe. Hvis den er fra byggeår vil levetiden på pipe være utgått. Det kan nærme seg tid for piperehabilitering. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon.



Vedovn har kort avstand til brannmur.



Feieluke er plassert i stue/gang. Det mangler ubrennbar plate på gulv under feieluke.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Kryp kjeller

Gråsteinsmur med kryprom. Ingen/begrenset adgang til krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Det er naturlig at konstruksjoner beveger seg noe etter årstidene med denne type fundamentering. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Gråsteinsmur er innkledd utvendig i ettertid, dette kan ha endret ventilasjon av kjelleren. Ventileringen av kryperom er ikke tilstrekkelig. Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnslag. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fuktproblematikk i kryperommet. Krypekjeller/blindrom har ingen inspeksjonsluke, dette anbefales etablert. Krypekjeller/blindrom er ikke inspisert. Adkomst ikke mulig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er en konstruksjon som vurderes som risikokonstruksjon anbefales det jevnlig kontroll av konstruksjonene. Etablere inspeksjonsluke.

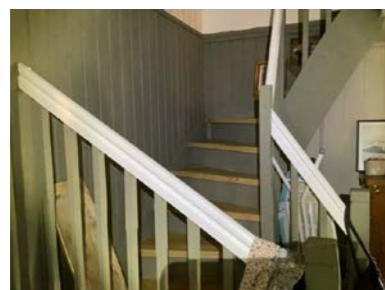


Inngang til krypekjeller er blokkert. Bildet viser også avløpsrør fra kjøkken, Det er registrert isopor under bjelkelaget fra luke i krypekjeller, se kommentar under "Avløpsrør"



## 1 TG 1 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.



## 1 TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører.

## 1 TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varmepumpe. Ildsted. Panelovn.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 3 Generell

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Panelovn. Mekanisk avtrekk.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vanskelig tilkomst til sluk for rengjøring. Fall fra sluk er registrert (motfall). Rørgjennomføring i dusjone er en risikoløsning, det er ikke registrert skade i tilknytning til løsningen. Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer. Baderomsplater er lagt ned til gulv uten bruk av sokkelflis i ende på plate. Ufagmessig utførelse på gulv og vegger. Det kan ikke forventes at det er tett løsning mellom vegg og gulv. El-opplegg langs gulvet.

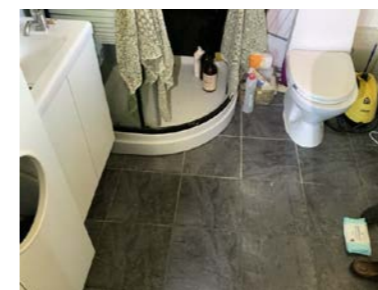
### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Andre tiltak:

• Brukstiden til våtrommet vil kunne forlenges ved å gjøre tiltak som hindrer vann direkte på overflater. Dette vil likevel bare sikre mot skader i forhold til bruksvann, ved lekkasje fra rør/ installasjoner vil det være fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Det anbefales å videreføre bruk av tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde av våtrommet på befaringdagen.



Ufagmessig utførelse av veggplater og el-opplegg.



Ufagmessig utførelse rundt gjennomføringer og avslutning av utette rørgjennomføringer i vegg. våtromsplater mot gulv.



### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående oppvaskmaskin, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Enkelte slitasjer/skader er registrert. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Bilde av innredningen på befaringdagen.



Manglende håndtak på deler av innredning.



Vannrør har ikke tette muffert mot varerør.



Manglende håndtak på deler av innredning.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert over komfyr.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i teknisk rom. Opplegg for varkemaskin på bad. Utekran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system. Deler av røropplegget bærer preg av ufagmessig utførelse. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Vannkvaliteten er en påvirkning levetiden på vannrør, vannprøve er ikke foretatt. Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.

#### Konsekvens/tiltak

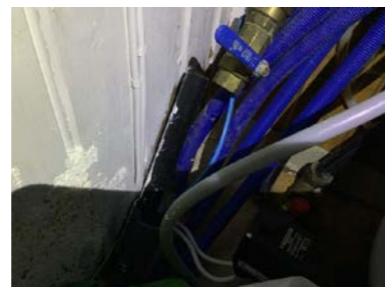
- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak utifra at vannledninger fungerer i dag, men utifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder, dette for å redusere muligheten for vannskader. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Tilstandsrapport



Trykktank for privat vann.



Stoppekran på teknisk rom.



Eldre skrukoblinger og kobberrør.

### IG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av røropplegget bærer preg av ufagmessig utførelse. Avløpsrør fra kjøkken går ut i egen kum.  
Eiers opplysning: Dette er en egen gråvannsavløp. Det har tidligere tettet seg, men er nå i orden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er usikkert om lovlighet av dette utslippet. Tiltak må utføres på avløpsanlegget for å lukke avviket. Anbefaler kontroll av vvs fagmann.

### IG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

### IG 1 Varmesentral

Luft-luft varmepumpe fra 2019 er plassert i stue.

### IG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2014 er plassert i bod

## Tilstandsrapport



Strømtilførsel er via stikkontakt. dagens krav skal være direktekobling av bereder via bryter. Se "El-opplegg"

### IG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Eiers opplysning: Elektro arbeid bad er utført av Mjøs Elektro etter pålegg i El tilsyn 2019.  
Eltilsyn er signert og godkjent 24.01.2020.

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

Ja

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja Elektro arbeid bad er utført av Mjøs Elektro etter pålegg i El tilsyn 2019.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

#### Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Ja Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

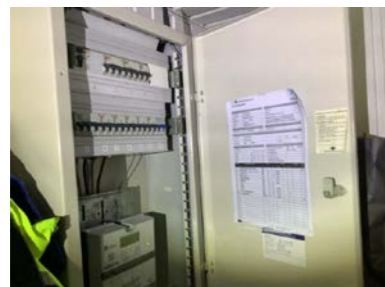
#### Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Estimert for kostnad er kun vurdert ut fra at el-kontroll må foretas- kostnad for å rette avvik etter kontroll er ikke vurdert.

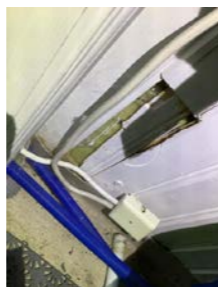
Kostnadsestimat: Under 10 000



## Tilstandsrapport



El-skap med automatsikringer.



Ufagmessig el-opplegg teknisk rom.



Ufagmessig el-opplegg mot gulv i våtrom.



Ufagmessig el-opplegg, kjøkken.

### TE 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er synlig fjell på gårds plass. Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

## Tilstandsrapport

### TE 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Opplyst ved forrige salg: Det er gravd en avskjæringsgrøft for overvann fra veien og forbi bolig mot sør.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuktsikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det er ikke behov for strakstiltak, men tiltak for re-drenering kan ikke utelukkes. Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

### TE 11 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i stablestein. Grunnmur er tildekket med fasadeplater. En plate ble demontert for å mulig inspisere kryp/blindkjeller.

Tilstandsgrad er ikke vurdert da minimalt av grunnmuren kan inspiseres.

Opplyst ved forrige salg: Mur har rast ut noe mot øst.



### TE 2 Terrengforhold

Flat tomt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### TE 11 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er

## Tilstandsrapport

riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Eiendommen har privat vann. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales. Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

Gråvann fra kjøkken går i egen liten drenskum ved huset. Anbefaler sjekk av dette avløpssystemet.

Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.



Opplyst å være gråvannskum fra avløp kjøkken. Ikke undersøkt tilstand.



Opplyst sementkum for kloakk. Ikke undersøkt tilstand.

### TG IU Septiktank

Septiktank i betong.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

Uthus

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent alder

#### Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Beskrivelse

Fundamentert på blokker og terreng. Tre og grusgulv. Yttervegg i trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Vindski i tre. Trevinduer og dører.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Kost/nytte vedrørende vedlikehold kontra riving bør vurderes. Generelt stort etterslep på vedlikehold og behov for oppgradering. Skjevheter er registrert. Råte i takkonstruksjon. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Lav høyde mellom kledning og terreng. Råteskader enkelte steder.

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent alder

### Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes.

### Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg trekonstruksjoner. En innvendig bod er isolert. Skråtak i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Undertak av duk/folie. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1+1-lags glass. Tredører. Innlagt strøm.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Skjevheter er registrert. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Lav høyde mellom kledning og terreng. Undertak av duk har løsnet enkelte plasser.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

80 m<sup>2</sup>/80 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Gang, 3 Soverom, Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Teknisk rom

*Andre bygg:* Bod, Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 65 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 050 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

2 000 000

### Konklusjon markedsverdi

2 000 000

### Markedsvurdering

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

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

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

### Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7
<b>EIENDOM</b>	<b>SALGS DATO</b>	<b>PRISANT</b>	<b>PRIS</b>	<b>FELLES GJ.</b>	<b>TOTALPRIS</b>	<b>M<sup>2</sup> PRIS</b>
Midtåsen 193 ,2840 REINSVOLL 60 m <sup>2</sup> 1959 2 sov	11-01-2023	1 650 000	<b>1 950 000</b>		1 950 000	<b>32 500</b>
Sivesindhøgda 320 ,2843 EINA 149 m <sup>2</sup> 1976 4 sov	11-09-2024	3 750 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>23 490</b>
Midtåsen 217 ,2840 REINSVOLL 108 m <sup>2</sup> 1925 3 sov	08-02-2023	2 300 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>21 296</b>
Midtåsen 126 ,2840 REINSVOLL 109 m <sup>2</sup> 1957 3 sov	16-10-2023	1 950 000	<b>2 150 000</b>		2 150 000	<b>19 725</b>
Rudsvebakken 31 ,2840 REINSVOLL 103 m <sup>2</sup> 1954 2 sov	21-10-2019	1 390 000	<b>1 870 000</b>		1 870 000	<b>18 155</b>
Sagvollvegen 489 ,2833 RAUFLOSS 108 m <sup>2</sup> 1957 3 sov	25-11-2019	1 590 000	<b>1 870 000</b>		1 870 000	<b>17 315</b>
Midtåsen 217 ,2840 REINSVOLL 108 m <sup>2</sup> 1925 3 sov	05-05-2020	1 800 000	<b>1 800 000</b>		1 800 000	<b>16 667</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring, estimert.	Kr.	6 000
Kostnader vei, estimert	Kr.	6 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	16 000
Vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.)	Kr.	17 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>45 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Bod</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>
<b>Garasje</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 150 000</b>

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	900 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 050 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

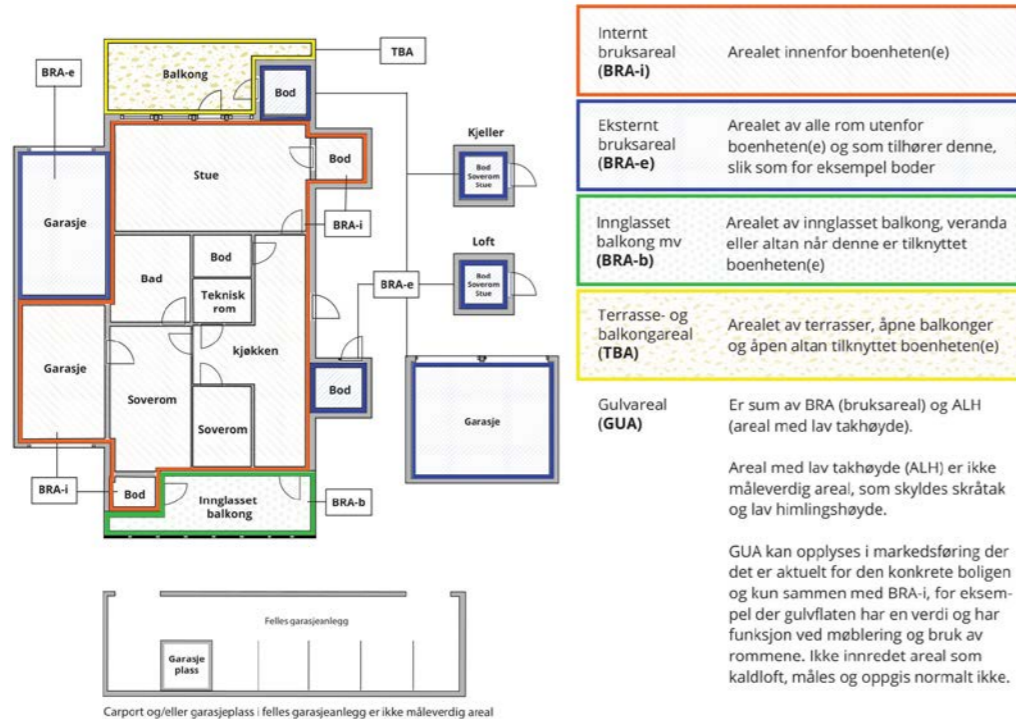
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



**Internt bruksareal (BRA-i)**  
Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)**  
Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	24			24	
1. Etasje	56			56	42
<b>SUM</b>	<b>80</b>				<b>42</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>80</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Teknisk rom		

## Kommentar

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

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 200 cm og skråhimling.  
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 210 cm.

Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.  
I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasseplattinger mot sør og vest.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

### 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:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
<b>SUM</b>		<b>30</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>30</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2	

#### Kommentar

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

#### Garasje

##### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
<b>SUM</b>		<b>35</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>35</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Bod , Bod 2	

#### Kommentar

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

#### 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	78	2
Bod	0	30
Garasje	0	35

#### Kommentar

Enebolig I areal S-ROM inngår teknisk rom.

Garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2024	Alf Bjørnerud ☑Mona Sveia	Takstingeniør Kunde

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	144	1		0	30031.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Vestbakkvegen 216

#### Hjemmelshaver

Jørgensen Jan, Sveia Mona

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vestbakkvegen på Reinsvoll, cirka tjue minutter sør for Gjøvik. I nærheten har du Skjelbreia og område rundt Trevatn med flotte tur- og fiskemuligheter. Raufoss ligger et kvarters kjøretur unna og her finnes kjøpesenter, bensinstasjoner, matbutikker etc.

### Adkomstvei

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

### Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra borehull.

Eiers opplysning: Vannprøver er nylig gjennomført med resultat av høye forekomster av kalk og mangan, noe som ikke er helseskadelig, men kan påvirke f. eks vaskemaskin, etc.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

### Regulering

Vedtatt kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2012-2023 for Vestre Toten.  
LNFR -areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift. Nåværende.

### Om tomten

Eiet tomt på 30031,1 m<sup>2</sup> som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Naturtomt og beite. Gruset veg og gårdsplass.

Opplysninger om markslag på eiendommen fra Nibio gårdskart: Teiger 1. -Fulldyrka jord 12,4 da. -Produktiv skog. 13,2 da. -Annet markslag. 4,2 da. -Bebygd, samf, vann, bre. 0,2 da.

### Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Det gjøres oppmerksom på at boligen er/kan være SEFRAK-registrert. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. SEFRAK-registeret er først og fremst et kulturhistorisk register som har verdi som kildemateriale for lokalhistorien. Registreringa fungerer mer som ett varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Bygninger eldre enn 1850 er meldepliktige til den angjeldende kommune. For meldepliktige bygninger (bygninger som er eldre enn 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at det gjøres en vurdering av verneverdien. Dette må gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent.

## Siste hjemmelovergang

### År

2018

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.10.2024	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.10.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	16.10.2024	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse		Ingen informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse i arkivene til Vestre Toten kommune.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	15.10.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger		Ingen tegninger i arkivene til Vestre Toten kommune.	Ikke gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted		Ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrappport	14.06.2018	Forrige salgsoppgave.	Gjennomgått		Nei
Energimerking	22.10.2024	Enova	Gjennomgått		Ja

## 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WC1657>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1209240149	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Mona Sveia	Jan Jørgensen
<b>Gateadresse</b>	
Vestbakkvegen 216	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
REINSVOLL	2840
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2018	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
5	
Antall måneder	
10	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	jbf
Polise/avtalnr.	1838078

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MS, JJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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
- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 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

Initialer selger: MS, JJ

2

Document reference: 1209240149

Document reference: 1209240149

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

Beskrivelse

Veirett

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Sveia	29a1a633e427dd25cad1afd 5bdba57e5ff6c1cd4	10.10.2024 10:21:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Jørgensen	0bb04d3f2cff332a8b90393 328bbd72f78801d93	22.10.2024 08:18:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1209240149

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

# Nabolagsprofil

Vestbakkvegen 216

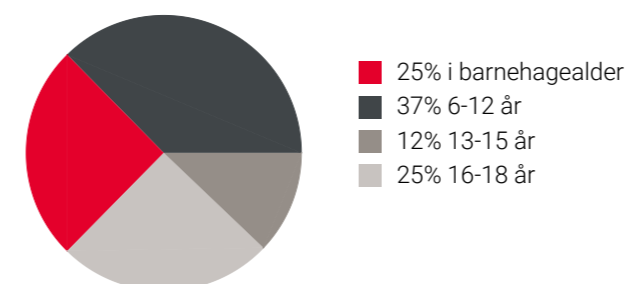
## Offentlig transport

🚶 Bruflat Einavegen Linje 103, 406	4 min 🚶 2.3 km
🚶 Eina stasjon Linje RE30	7 min 🚶 5.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 11 min 🚶

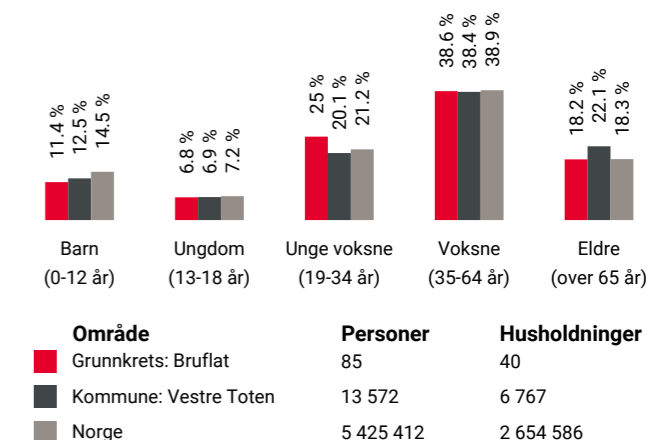
## Skoler

Reinsvoll skole (1-7 kl.) 135 elever, 9 klasser	7 min 🚶 5.4 km
Thune skole (1-7 kl.) 90 elever, 7 klasser	9 min 🚶 7.6 km
Bøverbru skole (1-7 kl.) 119 elever, 9 klasser	12 min 🚶 8.2 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	12 min 🚶 9.9 km
Raufoss videregående skole 450 elever	11 min 🚶 9.7 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	21 min 🚶 17.7 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

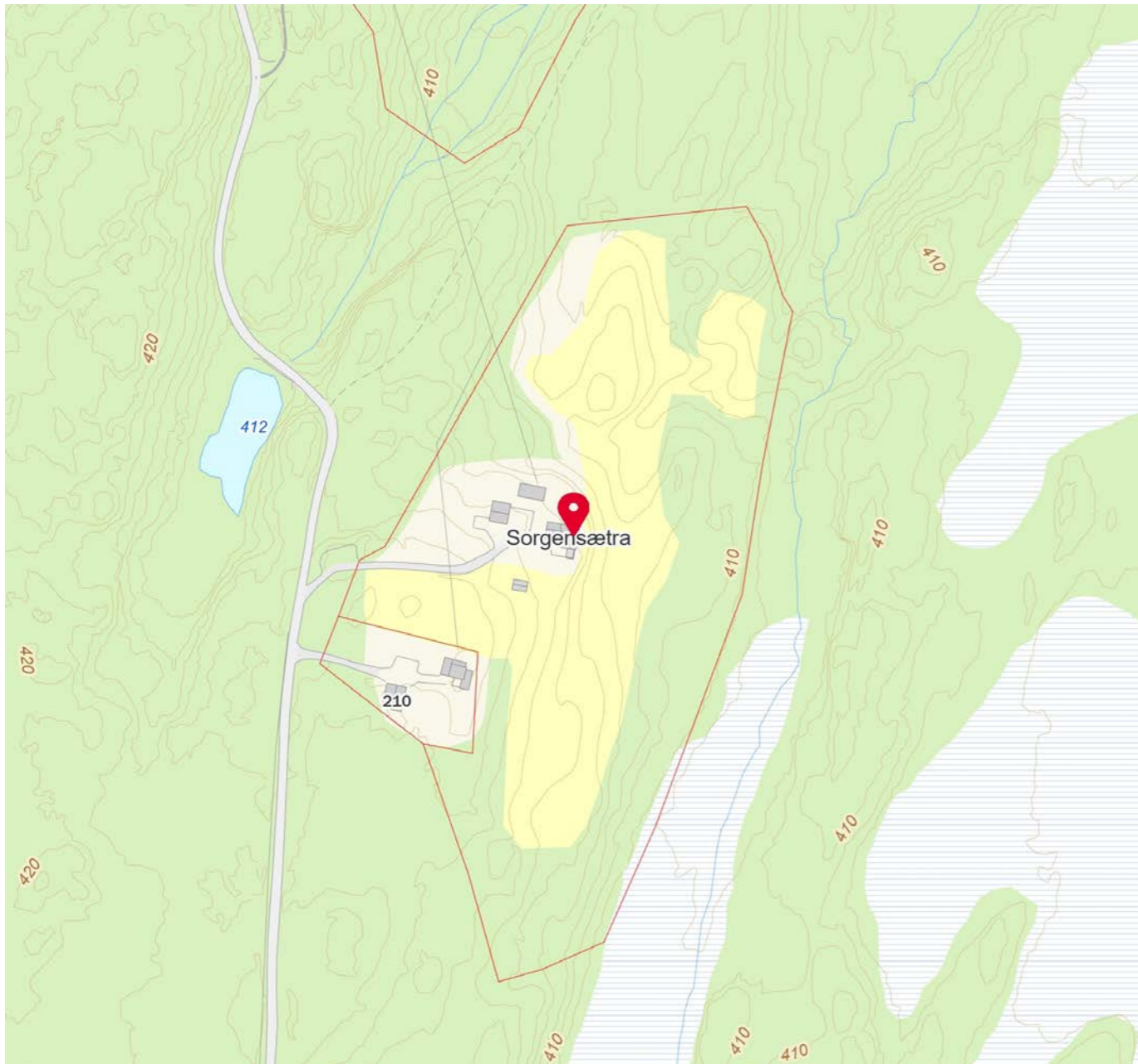
Reinsvoll barnehage (1-5 år) 67 barn	8 min 🚶 5.7 km
Eina barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 🚶 6 km
Trevatn barnehage (1-5 år) 11 barn	9 min 🚶 7.9 km

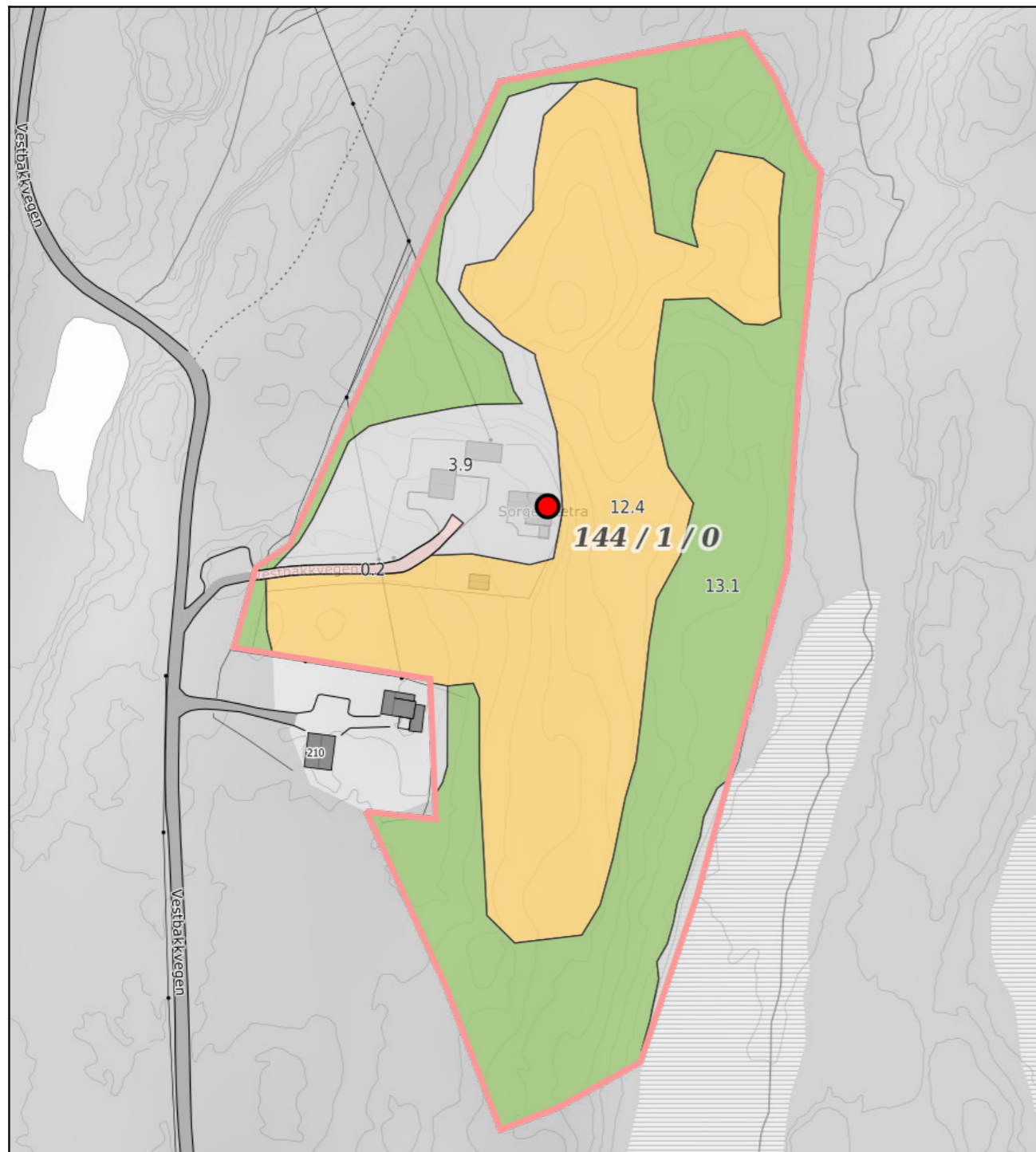
## Dagligvare

Kiwi Eina PostNord	7 min 🚶 5.2 km
Kiwi Reinsvoll PostNord	8 min 🚶 6.9 km

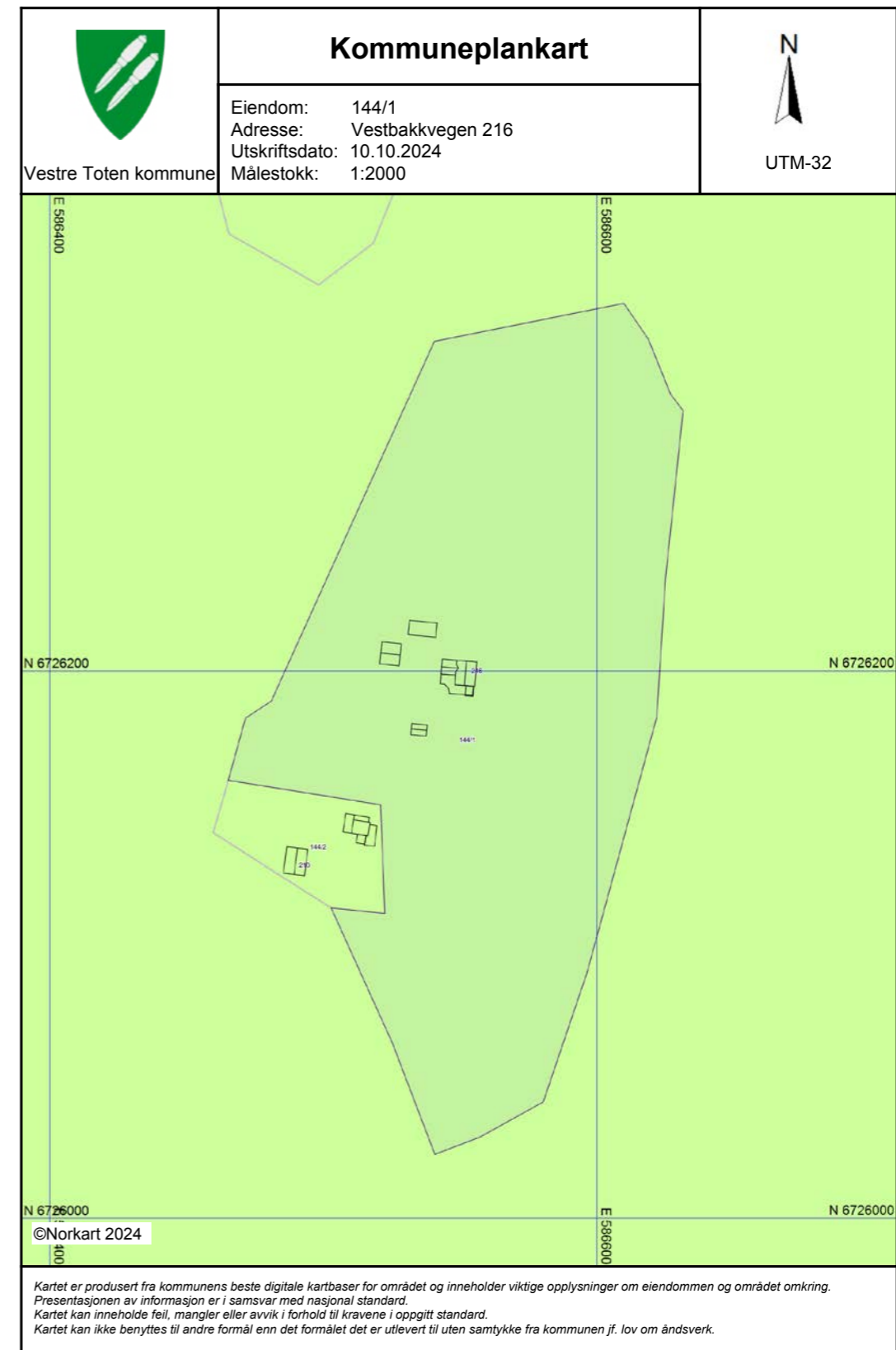
## Sport

🏃 Reinsvoll idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 🚶 5.3 km
🏃 Solvoll idrettsplass balløkke Ballspill, fotball	8 min 🚶 5.4 km
🏃 Amfi Treningssenter Eina	7 min 🚶
🏃 MOVA Raufoss Amfi	14 min 🚶





 Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 29.10.2024 13:21 Eiendomsdata verifisert: 29.10.2024 13:21	<b>Markslog (AR5) 7 klasser</b> <b>TEGNFORKLARING</b>	<b>AREALTALL (DEKAR)</b>	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.  Ajourføringsbehov meldes til kommunen.																								
<b>GÅRDSKART 3443-144/1/0</b> Tilknyttede grunneiendommer: 144/1/0	<table border="1"> <tr><td>—</td><td>Fulldyrka jord</td><td>12.4</td></tr> <tr><td>5</td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>6</td><td>Innmarksbeite</td><td>0.0 12.4</td></tr> <tr><td>w</td><td>Produktiv skog *</td><td>13.2 13.2</td></tr> <tr><td>—</td><td>Annet markslog</td><td>4.2</td></tr> <tr><td>—</td><td>Bebyggd, samf., vann, bre</td><td>0.2 4.4</td></tr> <tr><td>—</td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0 0.0</td></tr> <tr><td>—</td><td>Sum</td><td>30.0 30.0</td></tr> </table>	—		Fulldyrka jord	12.4	5	Overflatedyrka jord	0.0	6	Innmarksbeite	0.0 12.4	w	Produktiv skog *	13.2 13.2	—	Annet markslog	4.2	—	Bebyggd, samf., vann, bre	0.2 4.4	—	Ikke kartlagt	0.0 0.0	—	Sum	30.0 30.0	
—	Fulldyrka jord	12.4																									
5	Overflatedyrka jord	0.0																									
6	Innmarksbeite	0.0 12.4																									
w	Produktiv skog *	13.2 13.2																									
—	Annet markslog	4.2																									
—	Bebyggd, samf., vann, bre	0.2 4.4																									
—	Ikke kartlagt	0.0 0.0																									
—	Sum	30.0 30.0																									
		* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.																									

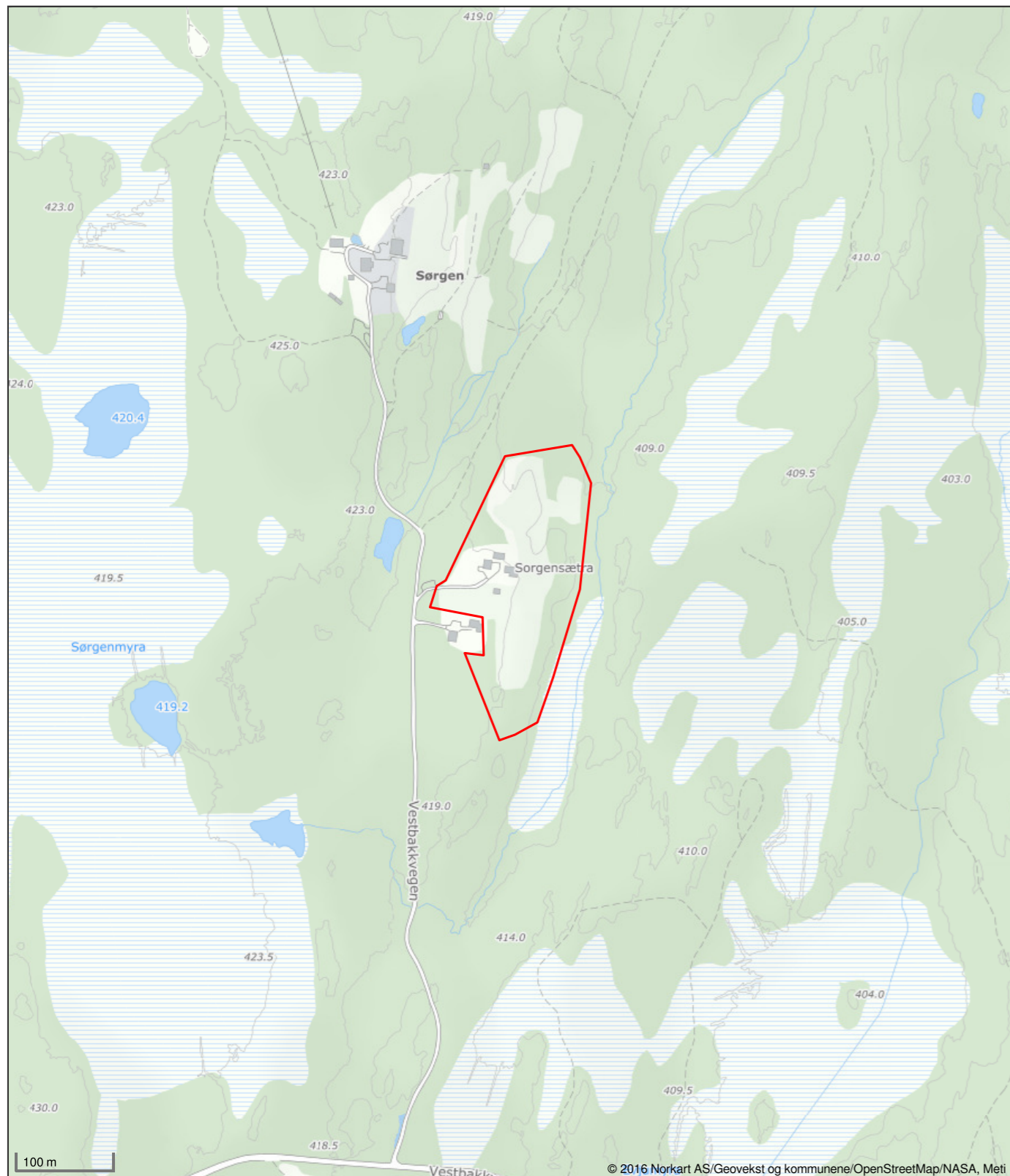


©Norkart 2024

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.



# Oversiktskart for eiendom 3443 - 144/1//



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.

## Områdeanalyse

Eiendom	3443 144/1		
Utskriftsdato	10.10.2024	Antall datasett	94

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

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

### 12 Berørte datasett

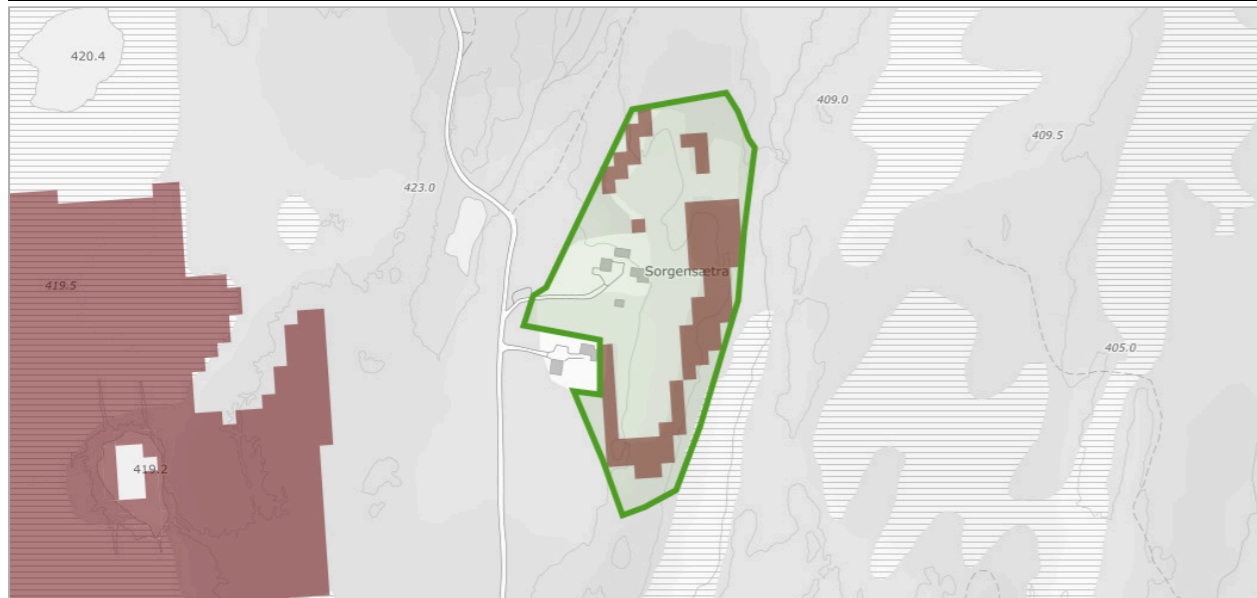
- 1 Dyrkbar jord
- 1 Flom - aktsomhetsområder
- 1 Jordkvalitet
- 1 Mulighet for marin leire
- 1 Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- 1 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 1 FKB-AR5
- 1 Grunnvannsborehull
- 1 Løsmasser N50/N250
- 1 Naturtyper i Norge - landskap
- 1 Radon
- 1 Veg senterlinje Elveg 2.0

### 82 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudsoner kraftledninger
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flomsoner
- Forurenset grunn
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdige tette trehusmiljøer
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høst/vinterbeite årstidsbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidsbeite
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybde data
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernrområder
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepssfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturvernrområder
- Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidsbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- Skredhendelser
- Stallig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turturebasen
- Vannforekomster
- Vernskog
- Vindkraft

## Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	11.02.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

### Tegnforklaring

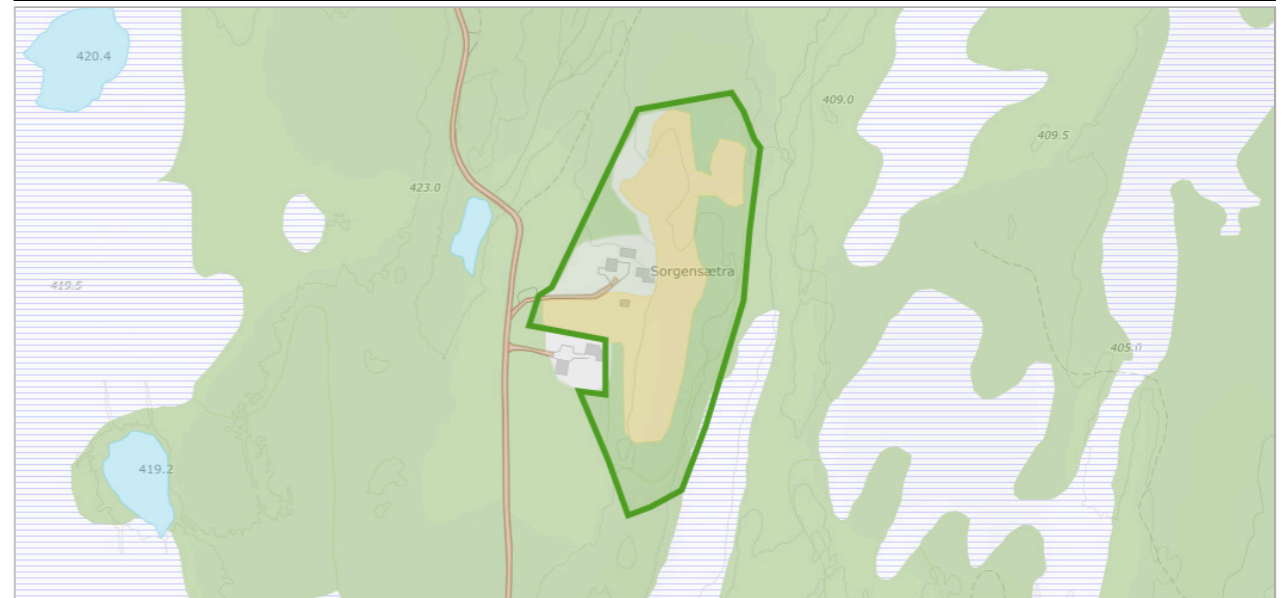
Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

### Objekter

Endret etter 2008	Antall
Ikke endret etter 2008	5

## FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	08.10.2024
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

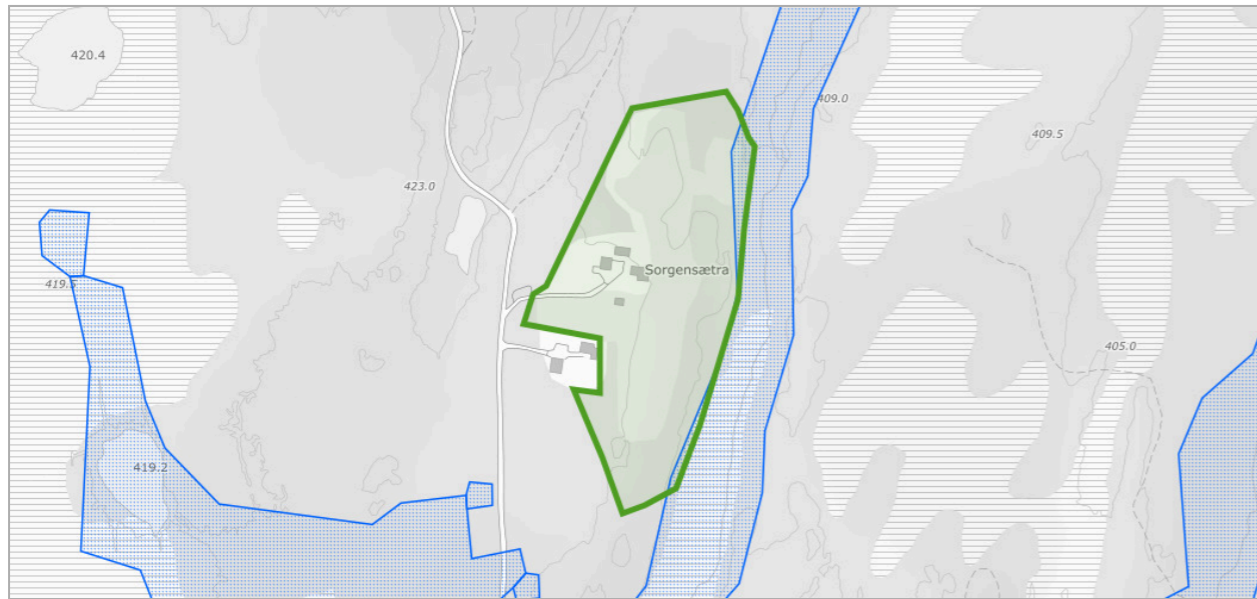
Fulldyrka jord
Skog
Åpen fastmark
Ferskvann
Samferdsel
Myr

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog	2
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	2
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog	1
Åpen fastmark	Jorddekt	Høy	Ikke tresatt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Ikke tresatt	1

## Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	09.10.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

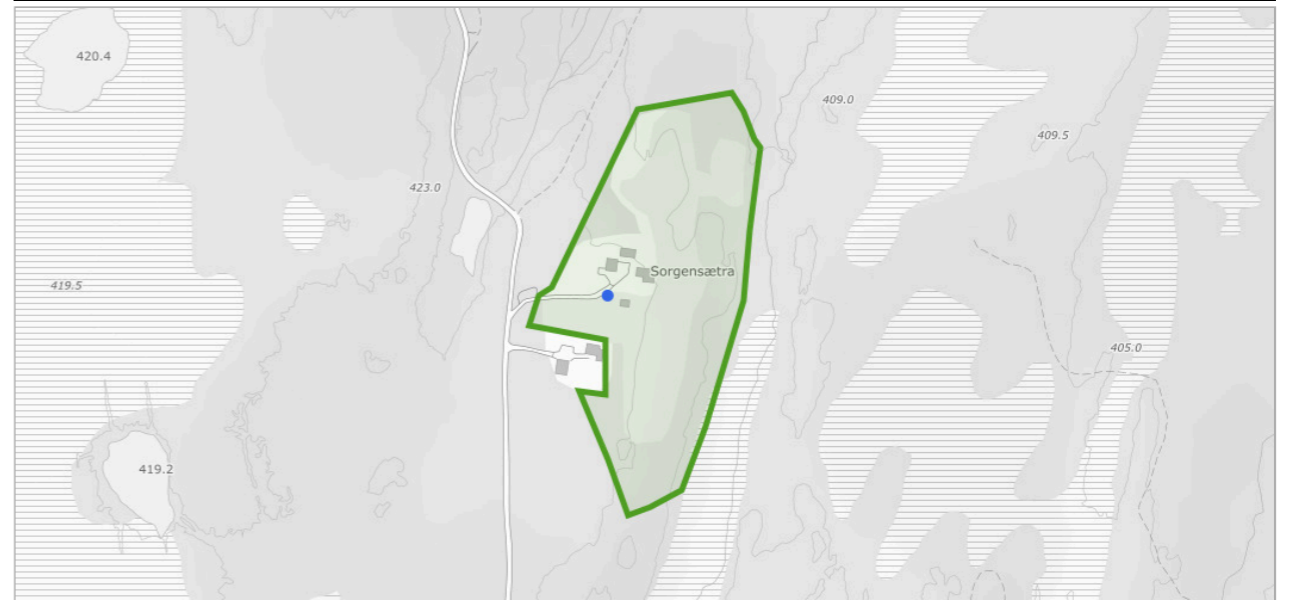
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

### Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

## Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.10.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Den nasjonale grunnvannsdatabasen (GRANADA) gir informasjon om brønner og kilder i løsmasser og fjell med tilhørende bruksformål (vannforsyning, energi, undersøkelse) samt grunnvannskvalitet. Mer enn 60.000 brønner er delt inn etter brukstema. Den tidligere Brønn databasen er nå integrert i GRANADA.

### Tegnforklaring

Grunnvannbrønn
Grunnvannbrønn - fjell

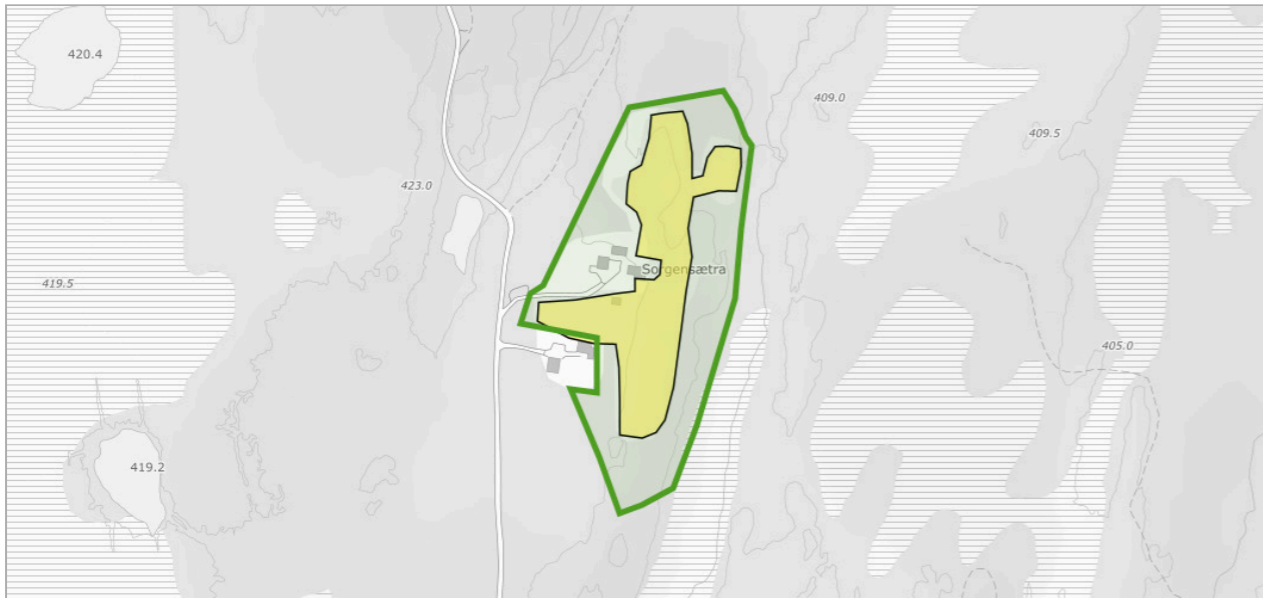
### Grunnvannbrønn

Brønnr	Bruk	Grunnforhold
144106	Enkelthusholdning	Fjell



## Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	09.10.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA\_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

### Tegnforklaring

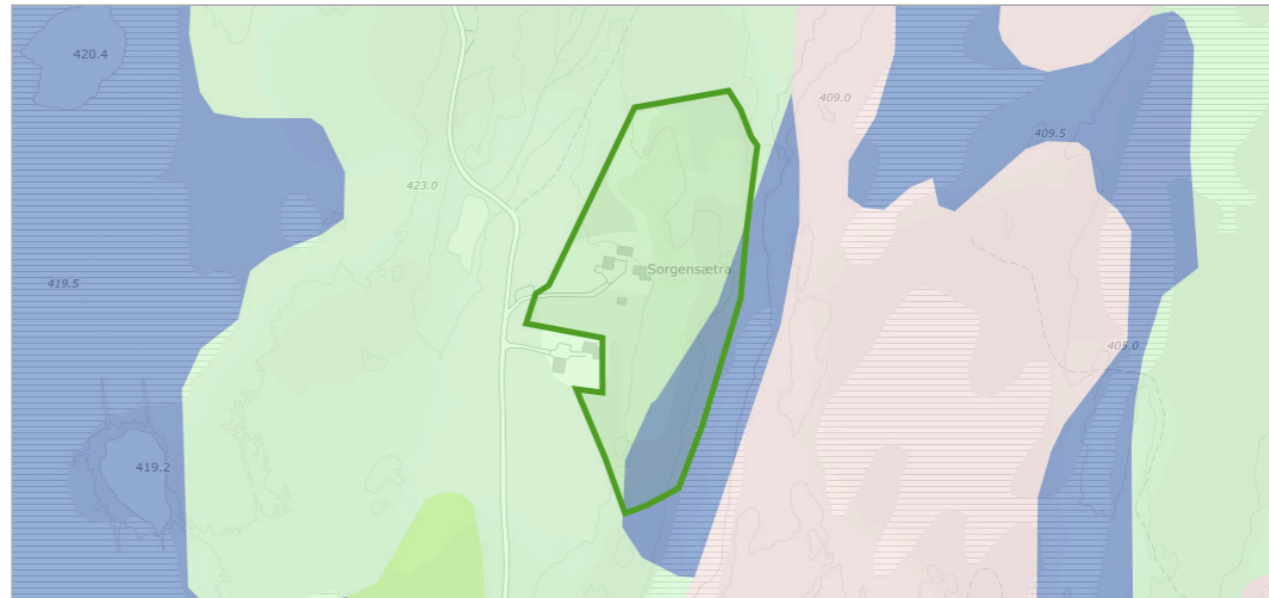
Jordkvalitet
Mindre god jordkvalitet

### Objekter

Jordkvalitet
Mindre god jordkvalitet

## Løsmasser N50/N250

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

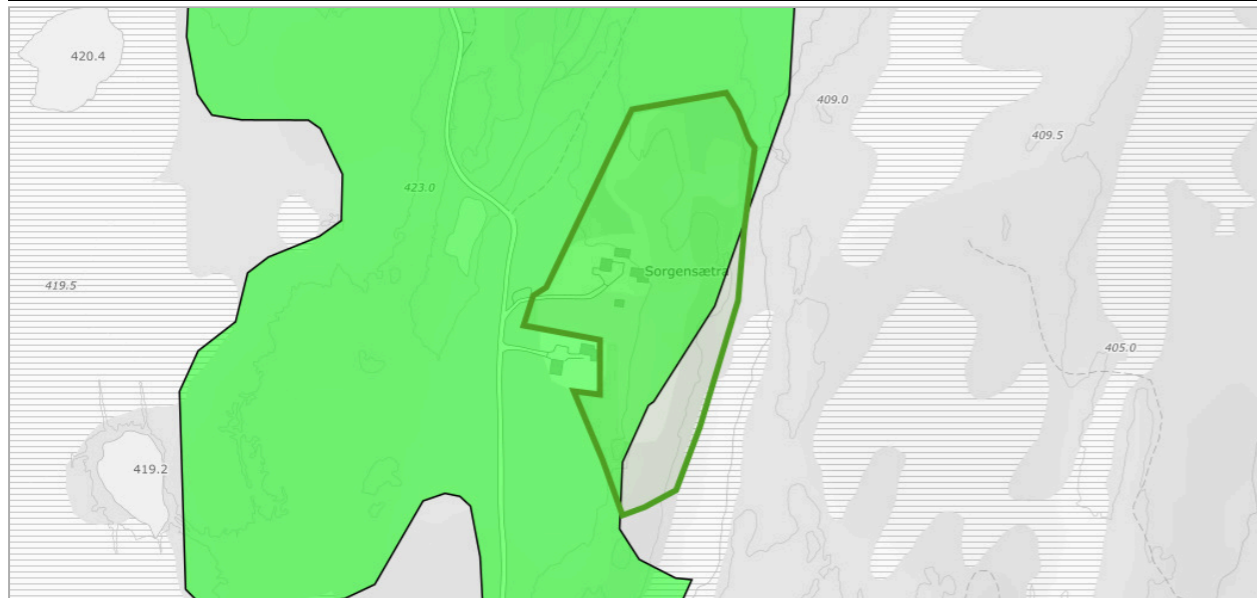
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene
Torv og myr
Bart fjell med tynt torvdekke

### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.10.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

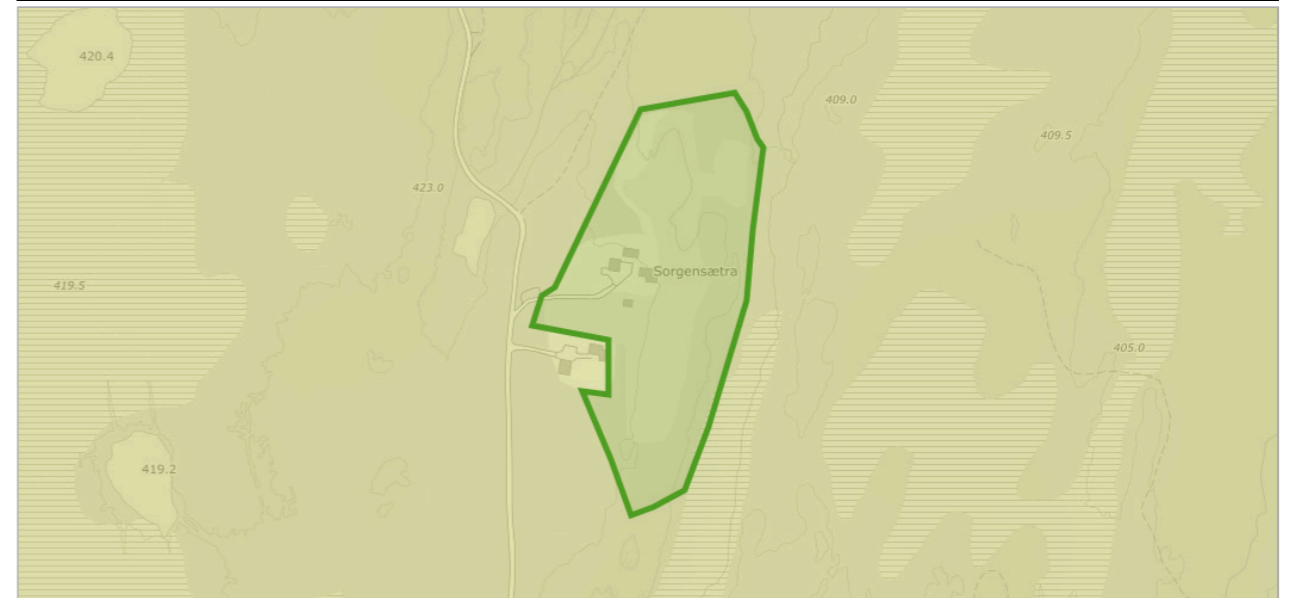
Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

### Objekter

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

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	09.10.2024
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

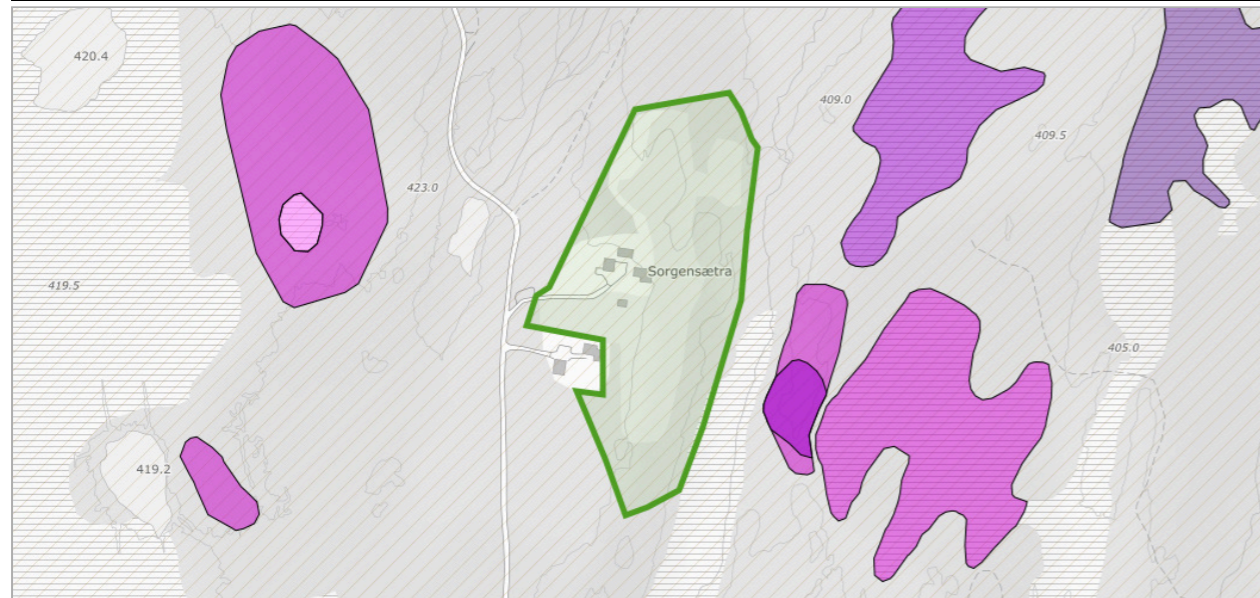
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen

## Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	09.10.2024
-------	-------------------	---------	------------

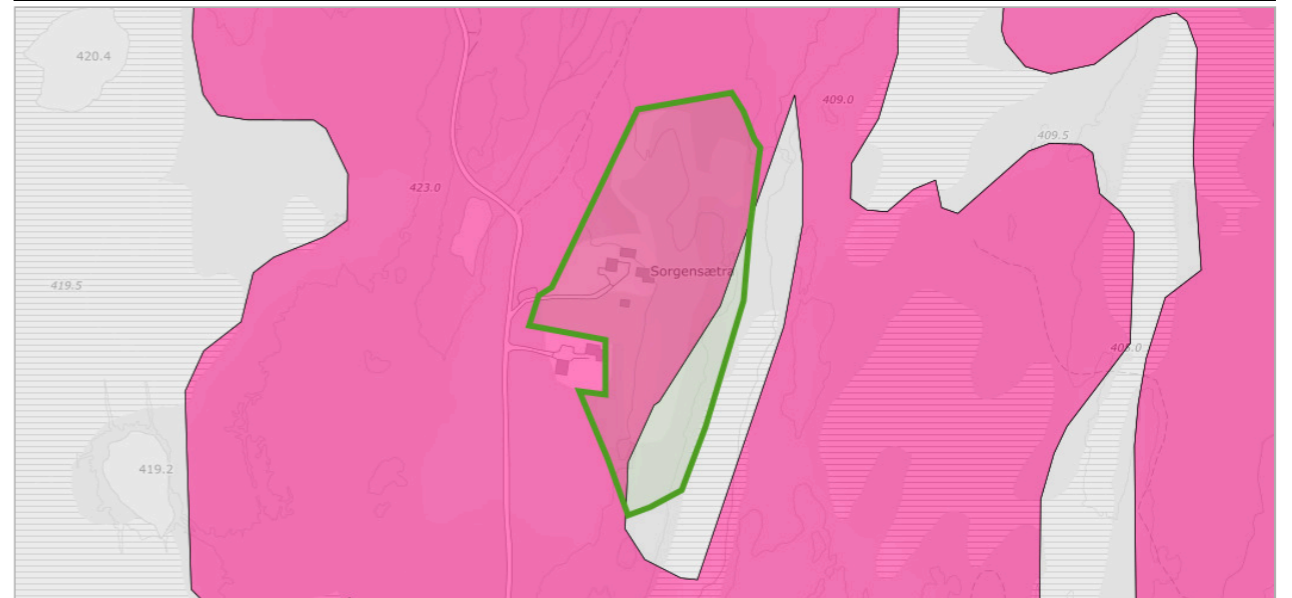


### Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Toten 5	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2022

## Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

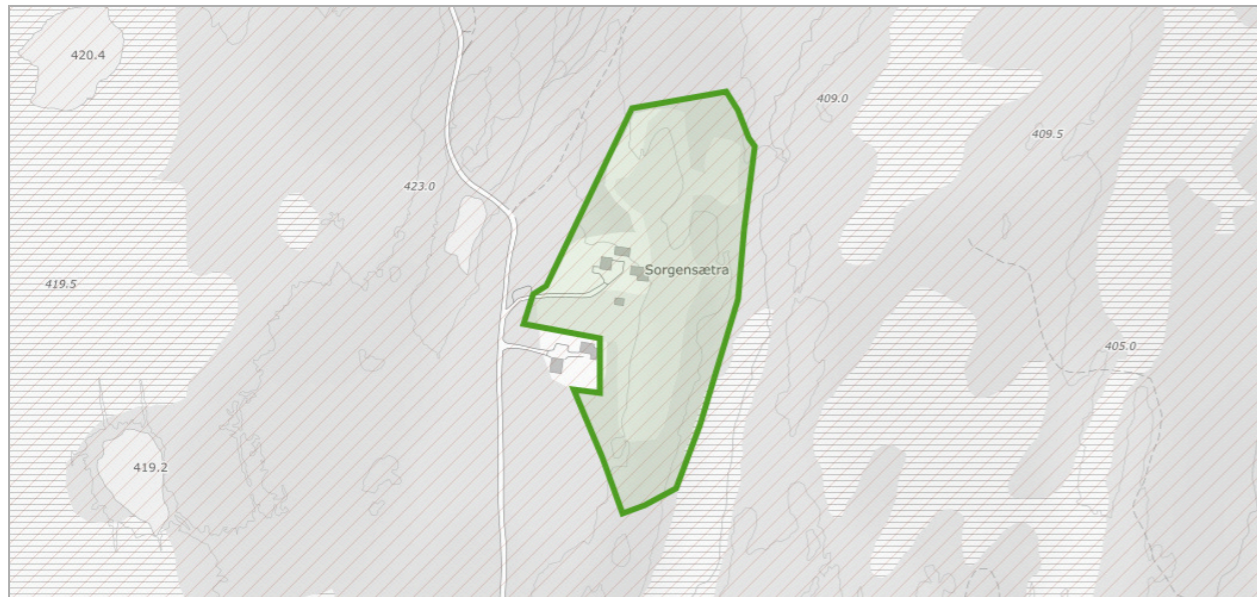
Radon aktsomhetsområde
Usikker
Høy

### Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	10.10.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

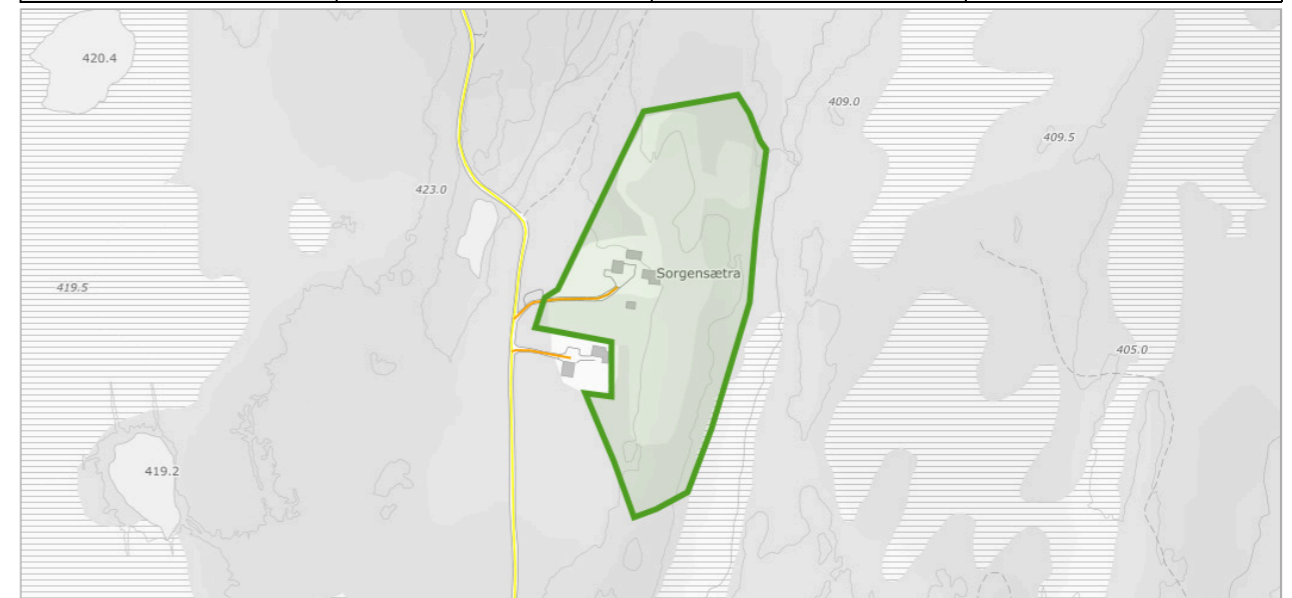
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

### Delfelt vannkraft

Delfelt navn	Kraftverknavn
BREISKALLEN SØR	Breiskallen

## Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.10.2024
-------	------------	---------	------------



### Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettdatasett som omfatter alle kjørbare veier som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

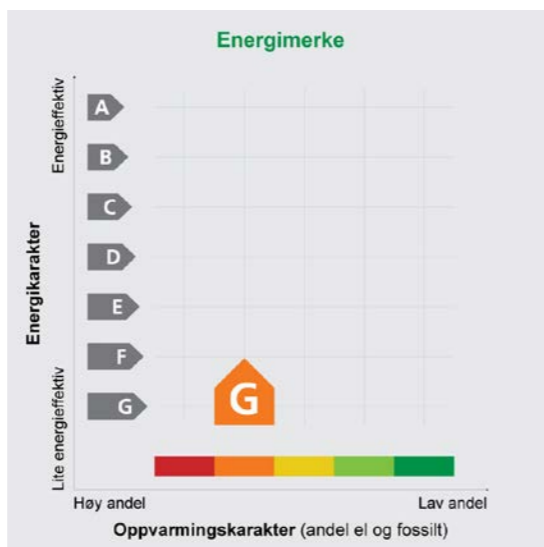
### Tegnforklaring

Privatveg
Privatveg
Skogsbilveg
Skogsbilveg

### Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	99056

Adresse	Vestbakkvegen 216
Postnr	2840
Sted	Reinsvoll
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	144
Bnr.	1
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-915413
Dato	14.08.2018



Innmeldt av Silje Amlien Enger

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## HELP Boligkjøperforsikring

### Boligkjøperforsikring

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

### Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

### Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



## 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 eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# 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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktisering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre til 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:** Vestbakkvegen 216  
2840 REINSVOLL

**Meglerforetak:** Aktiv Gjøvik Land Toten  
**Saksbehandler:** Anne Mette Skar

**Telefon:** 980 15 622  
**E-post:** anne.mette.skar@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 videreformidlet 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

## Notater

**aktiv.**  
Tar deg videre