



aktiv.

Rustadlinna 27, 2849 KAPP

Bolig med hjemmekoselig og god atmosfære - stilig loftsstue - stort bad - romslig veranda - fine uteplasser.



Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Stensrud

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

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Omkostn.: Kr 96 640,-
Total ink omk.: Kr 3 196 640,-
Selger: Håvard William Torkehagen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 127/180 kvm
Tomtstr.: 1061 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 8
Oppdragsnr.: 1209240112

Ditt nye hjem?

En meget tiltalende bolig med landlig beliggenhet på Kapp. Smakfullt kjøkken som har godt med benkeplass. Fin plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet, et hyggelig sted å nyte dagens måltider. Delvis åpen løsning mellom kjøkken, spisestue og stue gir en luftig og god romfølelse. Fargevalget er i duse og nøytrale farger, og med vedfyring i stuen skapes et lunt og behagelig miljø. Godt med dagslys inn, og utgang til terrasse hvor man kan nyte solrike dager.

Innbydende loftsetasje med skråhimling. Her finner man 3 gode soverom og trapperom innredet som koselig loftsstue.

Badet i 1. etasje har mørk og moderne innredning, samt dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Godt med garderobeplass i gangen.

Tomt opparbeidet med plen. Gruset gårdsplass. Eldre uthus på eiendommen.



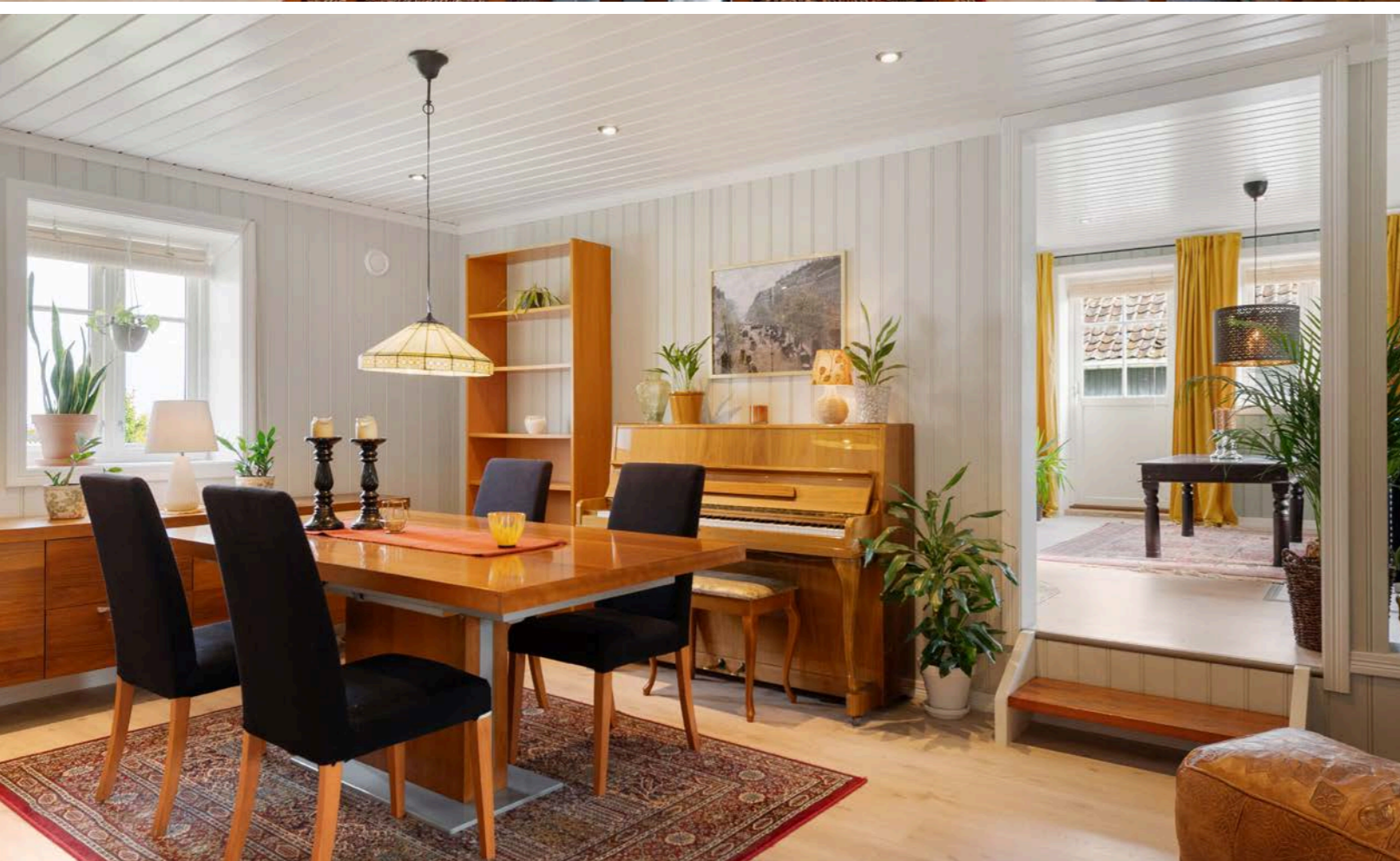
Innhold

| | |
|----------------------------|-----|
| Velkommen | 2 |
| Plantegning | 30 |
| Om eiendommen | 34 |
| Tilstandsrapport | 53 |
| Egenerklæring | 90 |
| Nabolagsprofil | 95 |
| Forbrukerinformasjon | 120 |
| Budskjema | 122 |



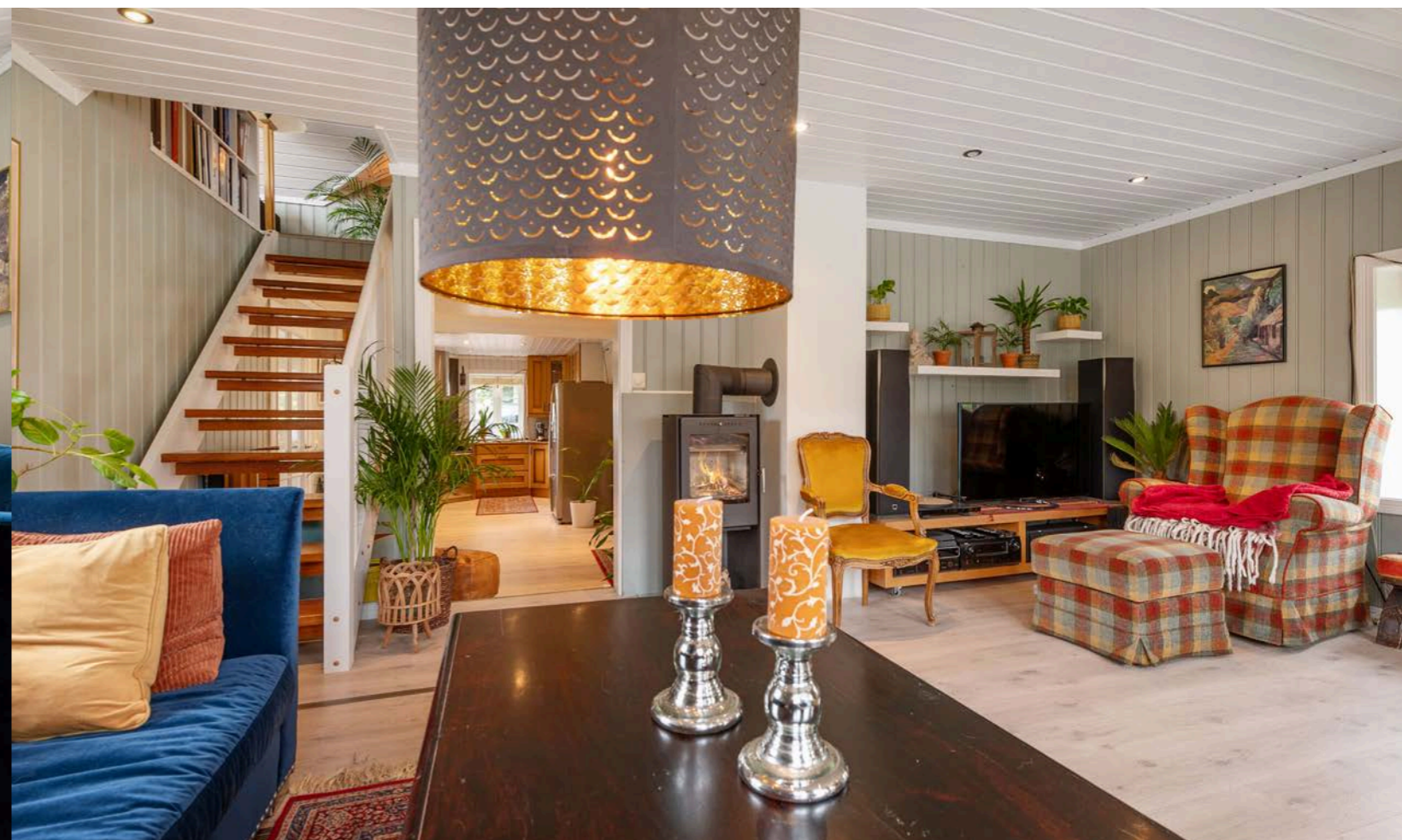
Romslig kjøkken som har godt med benkeplass.
Åpen løsning mot spise plass.

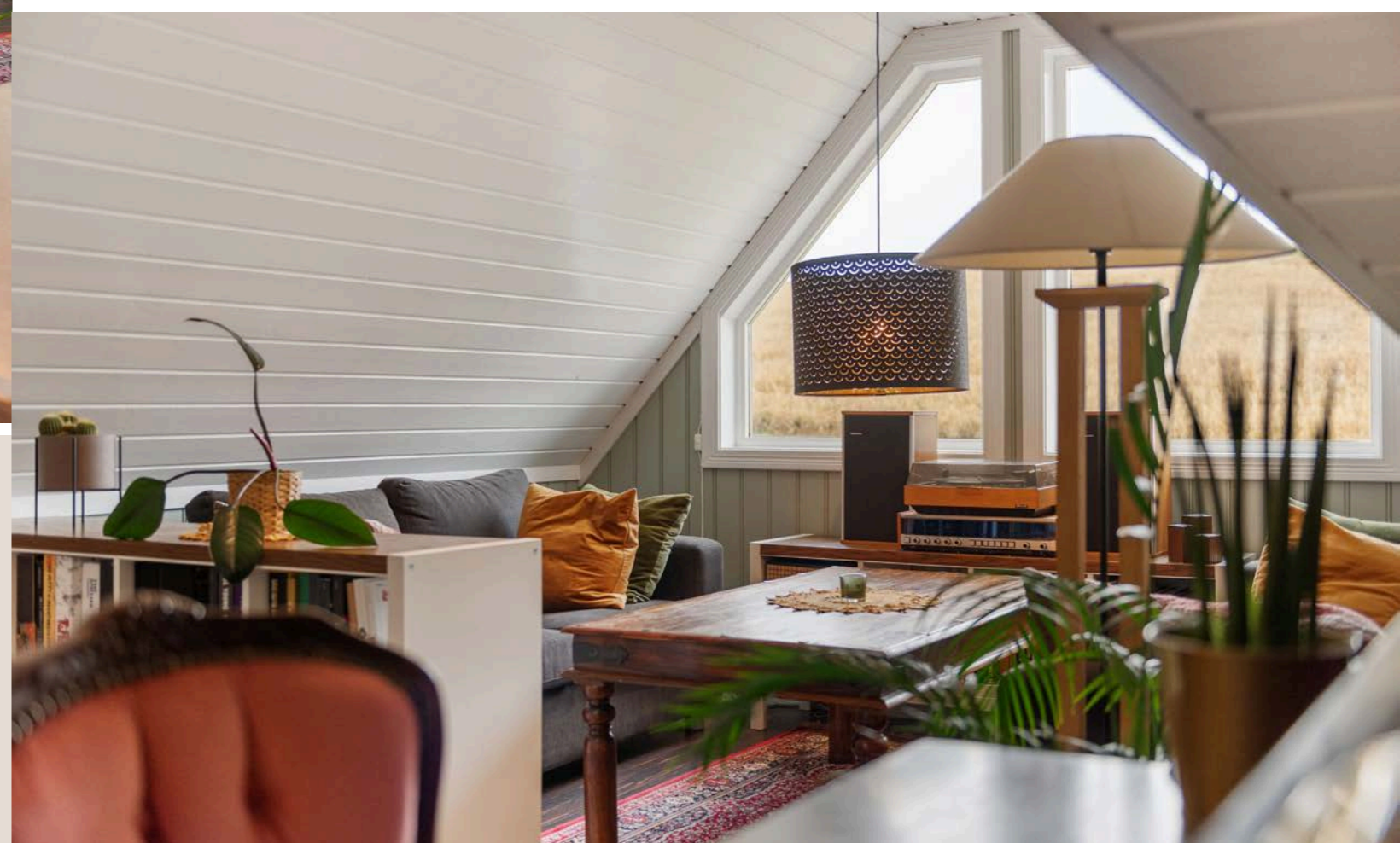




Et hyggelig sted å nyte dagens måltider.

Stuen har vedfyring som skaper en lun og god atmosfære.
Utgang til terrasse.



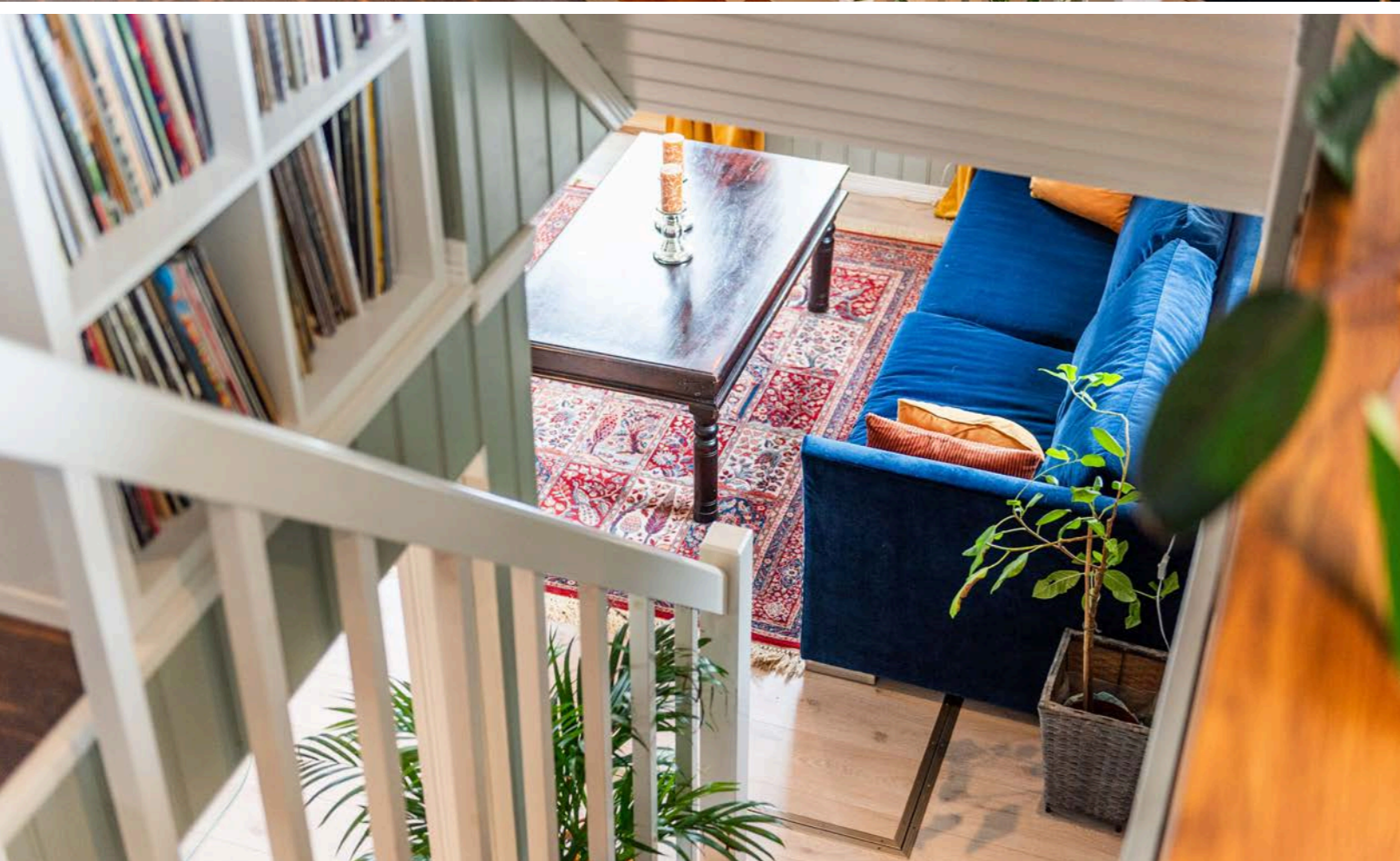


Stilig loftsstue hvor man kan trekke seg tilbake
og nyte roen.



Inneholder 3 soverom i loftsetasjen.
Vinduer med midtstolpe er ikke godkjent for rømning.

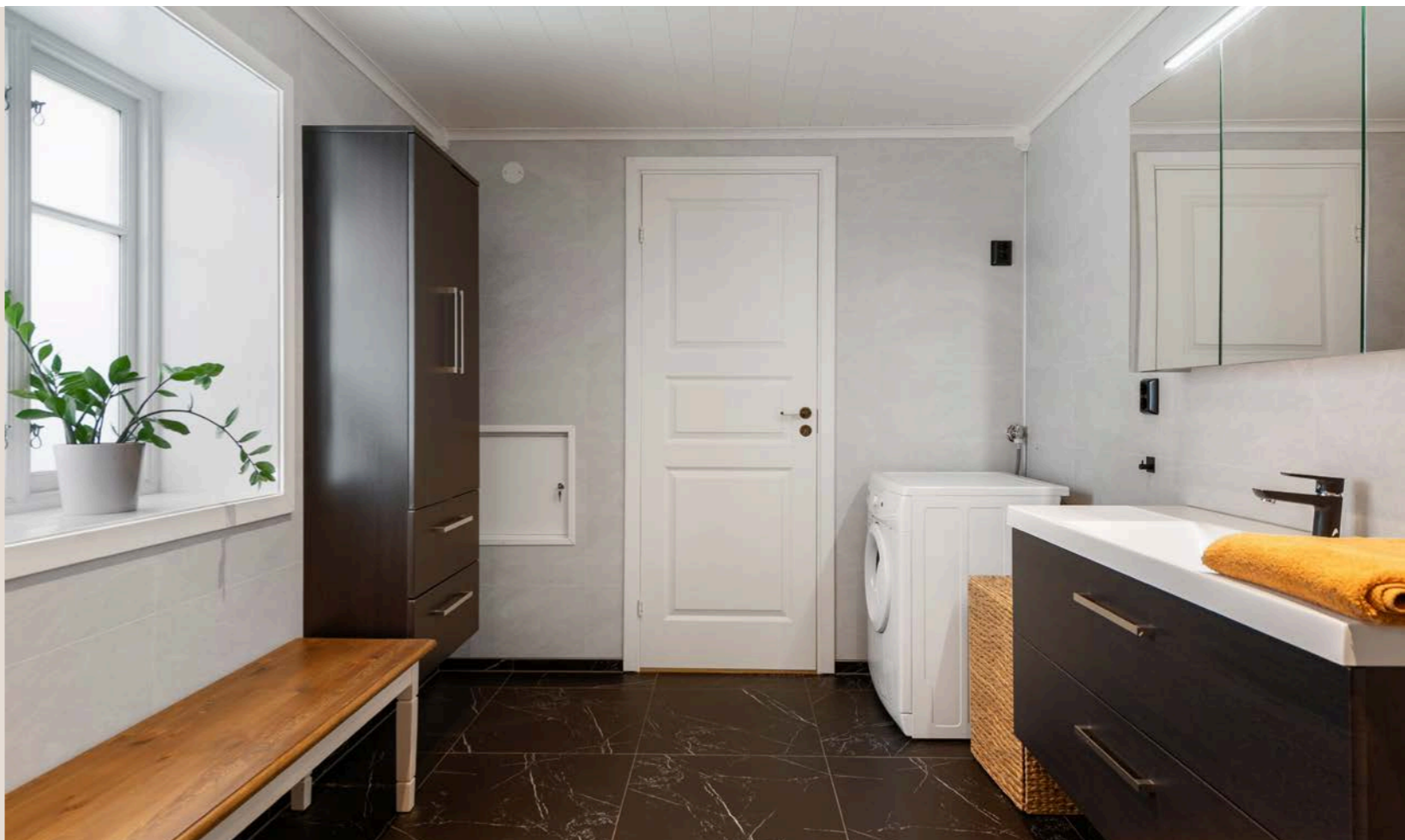




Lysmalt trapp mellom etasjene.



Tiltalende bad med dusj og mørk innredning.





Velkommen inn!
Et godt inntrykk gir en god opplevelse.

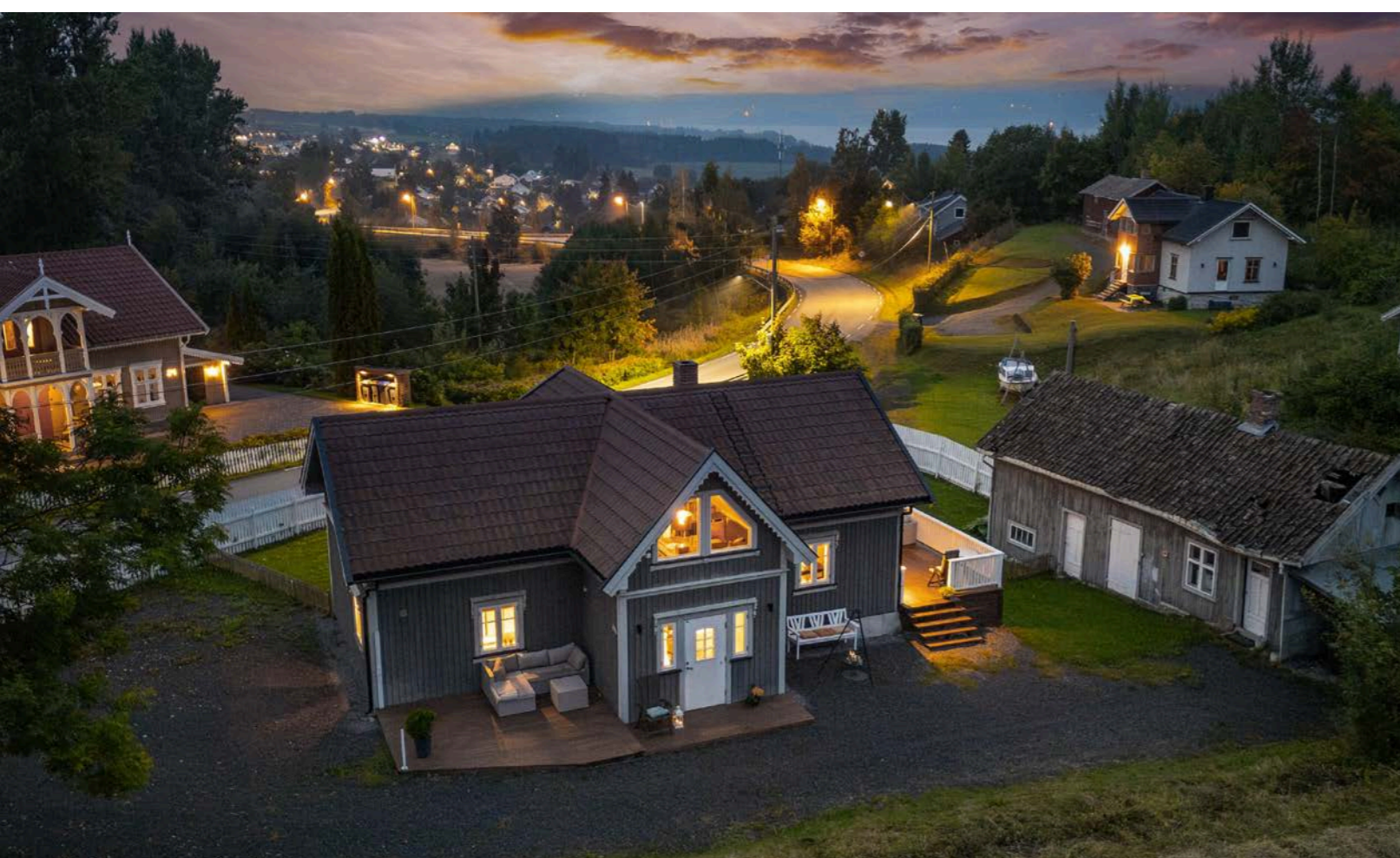


Fine uteplasser hvor man kan nyte solrike dager.



Romslig terrasse hvor man kan trekke frisk luft og
slappe av utendørs.
Pent opparbeidet tomt med plen.

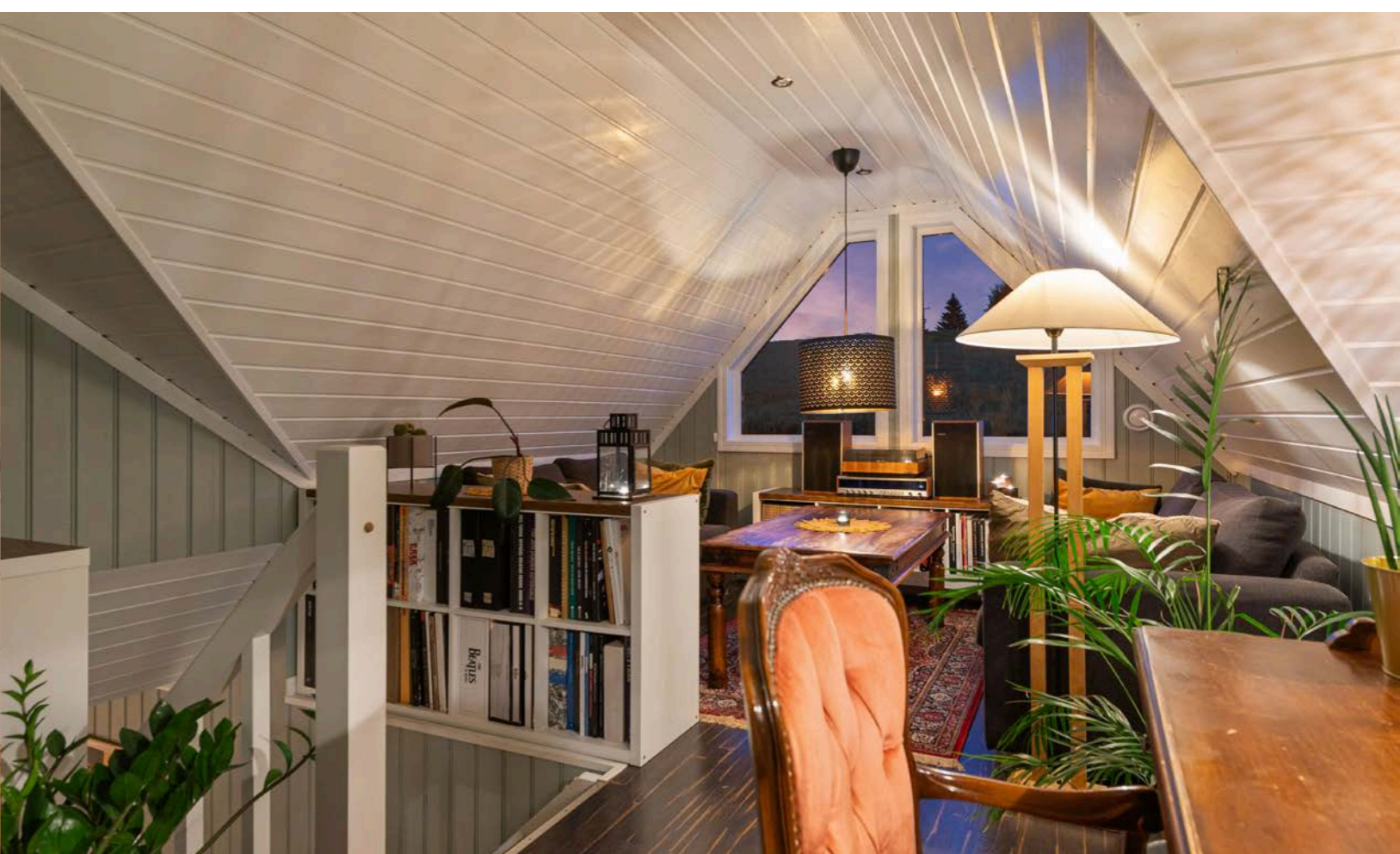
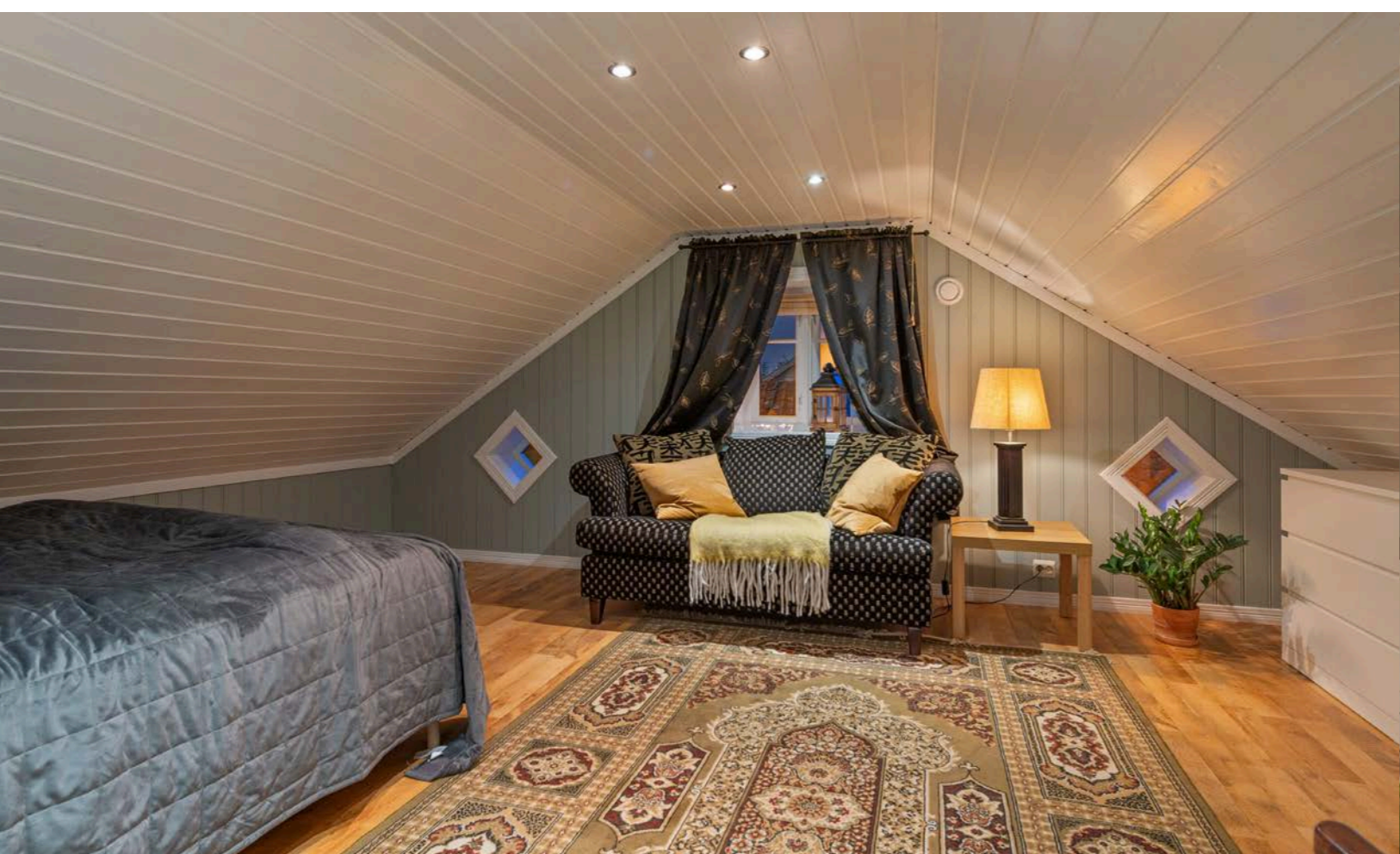




Magisk kveldsstemning.

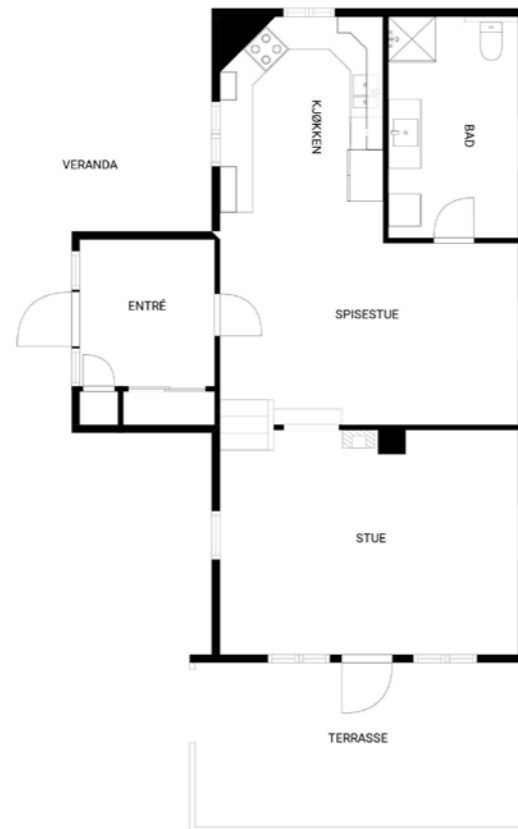


Når mørket faller på.



Plantegning

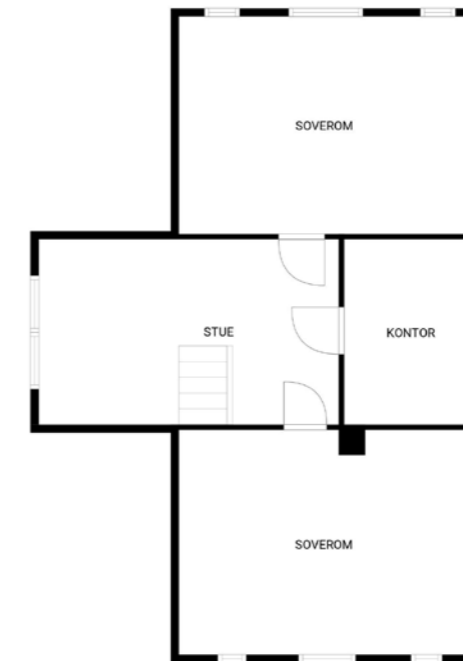
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 127 m²

BRA - e: 53 m²

BRA totalt: 180 m²

TBA: 31 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m²

Kjøkken, spisestue, stue, bad og entré.

2. etasje

BRA-i: 53 m²

3 soverom, stue og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m² Terrasse.

Uthus/ garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 53 m² Bod.

Inntilliggende carport som er målt til ca 17 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,25m og skråhimling. Soverom i gammel del er målt 1,99m

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,28m. Stue gammel del er målt 2,21m

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 1,50m.

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

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skråtak i loftsetasjen gjør det noe vanskelig å måle arealet helt nøyaktig.

Det er ikke godkjente rømnings vinduer på soverommene i loftetasje.

Dette er på grunn av at det er gjennom gående stolpe på midten som ikke kan tas ut. Det gjør at åpning av vindu blir for liten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1061 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som er flat/skrående og opparbeidet med plen og gruset gårds plass.

Inngjerdet hage hvor man kan nyte solrike dager.

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

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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.

Utdrag fra områdeanalyse:

Marin grenseflate.

Radon aktsomhetsgrad: Høy.

Noe høyt støynivå.

Eiendomen ble etablert dato: 01.02.1907.

Bruksnavn: BRATBERG.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landleg område på Kapp. Det er hovedsaklig boligbebyggelse og landbruk i området rundt.

Kort veg til Kapp sentrum med matbutikk, samt Kapp Melkefabrikk med blant annet kulturelle innslag.

Det er ca. 2,3 km til Kapp barneskole og ca. 10,3 km til Skreia Ungdomsskole.

Til Gjøvik sentrum, hvor man finner alle byfasiliteter, er det ca. 15 km.

Ringbuss mellom Gjøvik-Kapp-Lena-Raufoss.

Området byr på fine turmuligheter sommer og vinter. Nærhet til Mjøsa med båthavn og gode bademuligheter.

Flott ved f.eks. Tallodden, som er et hyggelig friluftsområde på Kapp i Østre Toten kommune.

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

Eirik Lunn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fra ca. 1890 og tilbygd/ombygd/modernisert i ca. 2007.

Normal standard og god planløsning.

Grunnmur i sparesteinsbetong.

Veggene på opprinnelig del har trekonstruksjon av ukjent utførelse og stående bordkledning.

Yttervegg på tilbygg antatt i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2005, 2006.

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Ca 2006/07. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Ca 2006/07. Mønet skråtak i trekonstruksjoner med to arker. Luftespalter i takutstikk.

Opprinnelig takkonstruksjon på opprinnelig del. Tilbygget har takkonstruksjon fra 2007.

Taket er tekket med rue metallplater.

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

Terrasse mot nordøst med adkomst fra stue. Tresøyler med betongfundament.

Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i

treverk. Trapp fra terrasse ned til terrenget. Oppført i trekonstruksjoner.

Uthus/ garasje har enklere standard. Ringmur av naturstein. Jord og tregulv. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon tekket med takstein. Plassbygde dører. Carport med pulttakkonstruksjon tekket med metallplater. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Teglpipeline. Dette er et eldre bygg som preget av tidens tann og dårlig vedlikehold gjennom årene. Har betydelig oppgraderingsbehov. Bygningen har store skjevheter. Hull i takteking. Dels kollapset innvendig. Kost/nytte vedrørende vedlikehold kontra riving bør vurderes.

Iht. tilstandsrapport datert 09.09.2024 av Eirik Lunn. For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrappport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 1: Kjennskap til at forrige eier/tilstandsrapport beskrev noe fukt i baderomsplate i dusj kjennskap til tilstandsrapport og beskrivelser der.

Pkt. 2: Kun kjennskap fra forrige eiers beskrivelser og tilstandsrapport. "Alt rørlegger jobb utført av Bademiljø AS Staff og sønner, alt elektriker jobb utført av Din elektriker toten AS. Fliser, støp og membran utført av Innlandet flis og mur AS. Resten egeninnsats." Utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bademiljø AS, Din elektriker. Pkt. 2.1: Nytt bad sommer 2021.

Pkt. 4: Kun kjennskap fra forrige eiers beskrivelser og tilstandsrapport. "Alt på bad gjort av rørlegger.

Utekran montert av rørlegger. Kran kjøkken skiftet egeninnsats. Rør til utekran egeninnsats. Gulvvarmerør bad fjernet egeninnsats." Utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bademiljø AS støff og sønner.

Pkt. 8: Lagt merke til noe små sprekker i murpuss utenpå grunnmur.

Pkt. 9: Noe kondens i vinduer vinterstid.

Pkt. 11: Kun kjennskap fra forrige eiers beskrivelser og tilstandsrapport. "El på bad utført fagfolk. Strømledning og kontakt til varmepumpe egeninnsats." Utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Din elektriker Toten AS.

Pkt. 16: Kun kjennskap fra forrige eiers beskrivelser og tilstandsrapport. "Spylt tak 2022. Bygget terrasse fremside 2019. Bygd terrasse bakside 2020." Beiset terrasser og gjerdet på terrasse sommer 2024.

Utført kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Pkt. 18: Kun kjennskap fra forrige eiers beskrivelser og tilstandsrapport. "satt opp lettvegg i andre etasje for ekstra soverom/kontor".

Tilleggscommentar fra selger:

Kun kjennskap fra forrige eiers beskrivelser og tilstandsrapport. "Vannbåren varme er ikke i bruk da det er noe galt med anlegget. Vannbåren varme, rør i gang er skjøtet selvinnsats. Rør til utekran er selvinnsats, med kran er gjort av rørlegger, kran kjøkkenvask selvinnsats". Har ikke forsøkt å benytte anlegget for vannbåren varme i første etasjen. Tidligere eier beskriver at anlegget fungerer, men går på full temperatur og slår seg deretter ut. Etter beskrivelser fra tidligere eier er det trolig behov for å skifte varmekolbe eller termostat. Merknad; dette er kun fra samtale med tidligere eier, dette må vurderes av fagfolk.

Innhold

VELKOMMEN TIL RUSTADLINNA 27!

Våningshus over 2 etasjer og kjeller, som inneholder:

Loftsetasje:

3 soverom, stue og gang.

Det er ikke godkjente rømnings vinduer på soverommene i loftetasje.

Dette er på grunn av at det er gjennom gående stolpe på midten som ikke kan tas ut.

Det gjør at åpning av vindu blir for liten.

1. etasje:

Kjøkken, spisestue, stue, bad og entré.

Terrasse/Veranda/Balkong mot øst og sør.

Biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Standard

Denne tiltalende boligen på Kapp har en sjarmerende landlig beliggenhet, perfekt for deg som ønsker nærhet til naturen.

Boligen byr på et smakfullt kjøkken med rikelig benkeplass, noe som gjør matlaging til en glede.

I tilknytning til kjøkkenet finner du en romslig spise plass – et hyggelig sted for dagens måltider. Med en delvis åpen løsning mellom kjøkken, spisestue og stue oppleves rommene som luftige og innbydende, med en sammenhengende og god romfølelse.

Fargevalget i boligen er gjennomført i duse, nøytrale toner, noe som skaper en rolig og harmonisk atmosfære.

I stuen sørger vedfyringen for et lunt og behagelig miljø, perfekt for kjølige kvelder.

De store vinduene slipper inn rikelig med dagslys, og

fra stuen er det utgang til en flott terrasse, hvor du kan nyte lange, solfylte dager.

I boligens innbydende loftsetasje med skråhimling finner du tre gode soverom, i tillegg til et trapperom som er innredet som en koselig loftsstue – et perfekt sted for avslapning.

Badet i første etasje er moderne med mørke innredningsdetaljer, dusjhjørne og praktisk opplegg for vaskemaskin.

Inngangspartiet er romslig med godt med garderobeplass, noe som gjør det enkelt å holde orden i hverdagen.

Tomten er pent opparbeidet med plen, og gårdsplassen er gruset for enkel parkering. På eiendommen finnes også et eldre uthus, som gir et sjarmerende tilskudd til det landlige uttrykket.

Denne boligen på Kapp er et hjem som kombinerer moderne komfort med landlig sjarm på en helt spesiell måte.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og noen overskap med glass.

Flislagt benkeplate med oppvaskkum/utslagsvask i kompositt.

Det er laminat/kitchenboard og belysning over benkeplate.

Skifer på vegg bak/over komfyr.

Det er plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

BAD/ VASKEROM:

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning.
Dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett.
Opplegg/plass til vaskemaskin.
Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk på vegg.

Gulv: Fliser.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Formpresset panel.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat.
Vegg: Panelplater. Trepanel.
Himling: Trepanel. Formpresset panel.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører er utført i formpresset materiale.
En dør med glass.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner mellom 1.etg og loftsetasje og mellom 1.etg og kjeller.
Støpt gulv på grunn som er oppforet og isolert i nyeste del.
Gråsteinsmur med kryperom. Støpt gulv på grunn.

DIVERSE UTSTYR:
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.
Rørfordelingskap plassert på bad.
Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Bereider er plassert i kjeller.

Varmepumpe luft/luft er montert i spisestue.
- 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.

Medfølger ikke i salget:
-varmeovn/elektrisk peis på vegg
-alle innvendige persiener
-taklamper

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 utfra alder/konstruksjon.

Vedlikehold:
Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd

eller tilnærmet utlevd sin brukstid.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering.
Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.
Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

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

Tilbygg/ modernisering:
2007 Tilbygg Tilbygg med kjøkken/spisestue, bad og vindfang. Utført av tidligere eier.

2019 Modernisering 2019-2022: Bygget gjerde i hage. Egeninnsats Montert varmepumpe. Utført av firma. Bygget terrasse ved inngangen. Egeninnsats. Utført i regi av tidligere eier.

2020 Modernisering Nytt gulv på stue, kjøkken og spisestue. Egeninnsats. Bygget terrasse mot nordøst. Egeninnsats. Malt div innvendige overflater. Egeninnsats. Satt opp delevegg i stue i lofsetasjen. Egeninnsats. Montert ny kjøkkenkran. Egeninnsats. Utført i regi av tidligere eier.

2021 Modernisering Renoverte badet. Utført av firma og egeninnsats. 2020-2021: Fylt ut hagen. Egeninnsats. Montert utekran. Utført av firma og egeninnsats. Gruset gårdsplass. Egeninnsats. Utført i regi av tidligere eier.

2022 Modernisering Spylt/rengjort takteking. Egeninnsats. Nytt gulv i vindfanget. Egeninnsats. Montert peisovn. Egeninnsats. Malt div innvendige overflater. Egeninnsats. Utført i regi av tidligere eier.

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

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:
Utvendig > Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak:
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er avvik:
Det mangler rekkverk rundt trappehull.

Konsekvens/tiltak:

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

• Tiltak:

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverk må monteres.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Anlegget er frakoblet og er ikke i bruk da det ikke fungerer slik det skal.

Opplyst fra eier at han aldri har brukt det.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales av fagperson.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Tidligere eiers opplysninger: Jordfeilbryter på kurs nr 2 fungerer ikke.

Anbefaler på generelt grunnlag at det elektriske anlegget alltid kontrolleres av en aut el-installerør ved eierskifte.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mønepanner går ikke under toppbordbeslag/gavlbeslag.(avsluttet inn mot beslag) Undertak utsettes for vann ved nedbør.

Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med

taktekking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må takteking fjernes.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det må påregnes lokale utbedringer på tekking.

Da dagens løsning ikke er en anbefalt og tett løsning.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er avvik:

Takvannet fra ark ledes ikke kontrollert ned. Påføre vegg konstruksjonen unødvendig belastning.

Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfanger anbefales montert.

Anbefaler at takvannet fra ark ledes kontrollert ned til takflaten.

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører 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.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterveggskonstruksjoner ble avdekket i forbindelse med skifte av kledning og det legges til grunn at evt.

skadde deler ble utbedret.

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer.

Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Kledning er ført helt ned mot beslag, dette vil føre til fuktopptrekk i endevend.

Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

Småsprekker nederst på kledning er registrert.

Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer kan være påregnelig.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset.

Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.

Det anbefales å innhente dokumentasjon om mulig.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Omremming vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk.

Det ble ikke observert 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.

Punktering kan likevel forekomme.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdør har utvendig fuktskade/svellinger og avflassing av overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Ytterdør: Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes. Dette vil også kunne ha positiv effekt på energibruken i boligen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

Rekkverkshøyden ble målt til 0,94m.

Konsekvens/tiltak:

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav

på byggemeldingstidspunktet.

• Tiltak:

Verandaer som står under åpen himmel er utsatt for vær og vind, vil alltid ha vedlikeholdsbehov. Dette må påregnes.

Utvendig > Terrasserplattning ved inngang:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonen/fundamenteringen er utført slik at verandaen/plattningen normalt vil kunne bevege seg som følge av årstider og tele.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Verandaer som står under åpen himmel er utsatt for vær og vind, vil alltid ha vedlikeholdsbehov. Dette må påregnes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på sopp/råte.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.

Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg tørre verdier.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble registrert råteskade i bjelke/bjelkeende. Tørt på befaringsdagen. Trolig en eldre skade.

Konsekvens/tiltak:

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

• Råteskadet treverk må skiftes.

• Andre tiltak:

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

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak:

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg ikke verdier utover hva som forventes som normalt. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Ved dagens bruk er ikke dette problematisk. Det er

ikke behov for utbedringstiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Svelling på baderomsplater i dusjsone.

Det er silikonsøl på plater og metallister.

Silikonfuger i dusjsone fremstår ikke med håndverksmessig utførelse. (ujevne)

Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet.

Slitte/misfargede fuger er registrert.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Baderomsplater med svelling anbefales byttet.

Silikonsøl bør fjernes. Silikonfuger bør utføres på nytt i dusjsone.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Nedsenk i dusjsone er under 10mm.

Fallet på gulvet utenfor dusjsone er under 1:100, dette krever at membran har en oppkant på 15mm over ferdig gulv ved terskel.

Det er ikke dokumentert at membran har oppkant på 15 mm over ferdig gulv ved terskel.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering,

påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag. Det er 1:50 fall i dusjsone, men gulvet ellers er tilnærmet flatt så vær oppmerksom ved bruk.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak:

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak:

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Klamre rør som er løse.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Boligen fungerer likevel med dette avviket.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Kondensvann fra varmpumpe er ikke ledet vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Kondensvann fra varmpumpe bør ledes vekk fra grunnmur. Service, lokale utbedringer og evt. utskiftninger er påregnelig.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Bereder anbefales tilkoblet direkte på det elektriske nettet uten bruk av støpsel.

Tomteforhold > Drenering:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

Konsekvens/tiltak:

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra

denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Konsekvens/tiltak:

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

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: 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. 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 bør vurderes noe terrengjustering.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM

IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Ingen punkter registrert.

Parkering

Parkering på gruset gårdsplass.

Forsikringselskap

IF

Polisenummer

8560338

Radonmåling

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

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

Murt pipe, antatt lettklinkerblokker/elementer. Ildsted er montert. Sotluke i stue.

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: 07.04.2022.

Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 07.04.2022.

Avvik og anmerkninger:

Brannslukningsapparatet må ha service eller nytt anskaffes.

Det anbefales at det monteres en røykvarsler i kjeller.

Info strømforbruk

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

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

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 100 000

Kommunale avgifter

Kr 28 000

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023:

Avløp 8 823,33 kr

Eiendomsskatt 5 610,56 kr

Feiing 540,52 kr

Renovasjon 3 878,76 kr

Vann 8 532,23 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 5 948

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 643 819

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 446 511

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.

Info vannavgift

Vannmåler:

Målnummer: 1125480066

Målerstand: 955 m³.

Dato: 31.12.2023.

Forbruk 2023: 130 m³.

Avlesningstype: Stipulert forbruk.

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 102, bruksnummer 8 i Østre Toten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3442/102/8:
13.06.1944 - Dokumentnr: 1033 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Toten Komm. E-verk

Dokumentnr: 900519 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 1800370 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:102 Bnr:8

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. 140294233 - Våningshus (113) - Tatt i bruk (TB) - 1 boenhet - SEFRAK
- Bygningsnr. 140294233 1 - Ombygging - Ferdigattest (FA)
- Bygningsnr. 21520942 - Garasjeuthus annekst til bolig (181) - Bygging avlyst (BA)
- Bygningsnr. 140294241 - Hus for dyr/landbr. lager/

silo (241) - Tatt i bruk (TB)

Det foreligger kun ferdigattest for tilbygg/ påbygg til bolig, datert 11.02.2011.

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

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

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

Tegninger:
Enebolig:
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Uthus/Garasje:
• Det foreligger utvendige tegninger.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, med privat stikkveg inn til eiendommen
Kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av stikkveg/ gårdsplass.

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

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

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

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

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner:
Id: 2015KP01
Navn: Kommuneplan Østre Toten
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.12.2023

Delarealer:
KPHensynsonenavn: H220
KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn: B

KPHensynsonenavn: H210
KPStøy: Rød sone iht. T-1442

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

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Våningshus og uthus er begge SEFRAK-registrert med gul trekant.
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernesstatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registerert sier ikke noe om objektenes verneverdi. Interessenter oppfordres til å ta kontakt med kommunen for info.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
77 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 100 000,00))

96 640,- (Omkostninger totalt)

3 196 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Omkostninger kjøpers beløp





Kr 96 640

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

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Rustadlinna 27, 2849 KAPP
 ØSTRE TOTEN kommune
 # gnr. 102, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 31.08.2024 Rapportdato: 09.09.2024 Oppdragsnr.: 22275-1025 Referansenummer: FT3549

Autorisert foretak: Factum Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Lunn

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.

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 deknings salg 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,-, oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 35.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, kommunal info, foto, elektronisk signering, 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 30.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

10.09.2024

Norsk takst

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



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

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

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

Factum Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

Eirik Lunn

Uavhengig Takstingeniør

eirik@factum.as

400 60 222



Rustadlinna 27, 2849 KAPP
Gnr 102 - Bnr 8
3442 ØSTRE TOTEN

Factum Takst AS
Balkelinna 164
2848 SKREIA



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løse sliker slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22275-1025

Befaringsdato: 31.08.2024

Side: 3 av 37

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:

Bolig med primær-areal på 127 m² over 2 etasjer og kjeller. Terrasse/Veranda/Balkong mot øst og sør. Biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

STANDARD:

Boligen er fra 1890 og tilbygd/ombygd/modernisert i 2007. Normal standard og god planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat/skrående og opparbeidet med plen og gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

Grunnmur i sparesteinsbetong. Veggene på opprinnelig del har trekonstruksjon av ukjent utførelse og stående bordkledning. Yttervegg på tilbygg antatt i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2005, 2006. Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Ca 2006/07. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Ca 2006/07. Mønet skråtak i trekonstruksjoner med to arker. Luftespalter i takutstikk. Opprinnelig takkonstruksjon på opprinnelig del. Tilbygget har takkonstruksjon fra 2007. Taket er tekket med rue metallplater. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Terrasse mot nordøst med adkomst fra stue. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Trapp fra terrasse ned til terrenget. Oppført i trekonstruksjoner.

INNVEDIG

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat.
Vegg: Panelplater. Trepanel.
Himling: Trepanel. Formpresset panel.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører er utført i formpresset materiale.
En dør med glass.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner mellom 1.etg og loftsetasje og mellom 1.etg og kjeller.
Støpt gulv på grunn som er oppført og isolert i nyeste del.

Gråsteinsmur med kryperom. Støpt gulv på grunn.

Murt pipe, antatt lettklinkerblokker/elementer. Ildsted er montert. Sotluke i stue.

VÅTROM

Bad
Gulv: Fliser.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Formpresset panel.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og noen overskap med glass. Flislågt benkeplate med oppvaskkum/utslagsvask i kompositt. Det er laminat/kitchenboard og belysning over benkeplate. Skifer på vegg bak/over komfyr. Det er plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør.
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.
Rørfordelingskap plassert på bad.
Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Bereider er plassert i kjeller.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Varmepumpe luft/luft er montert i spisestue.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tilnærmet flat tomt, men noe helling på nordøstsiden.

Eiet tomt på 1061m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

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

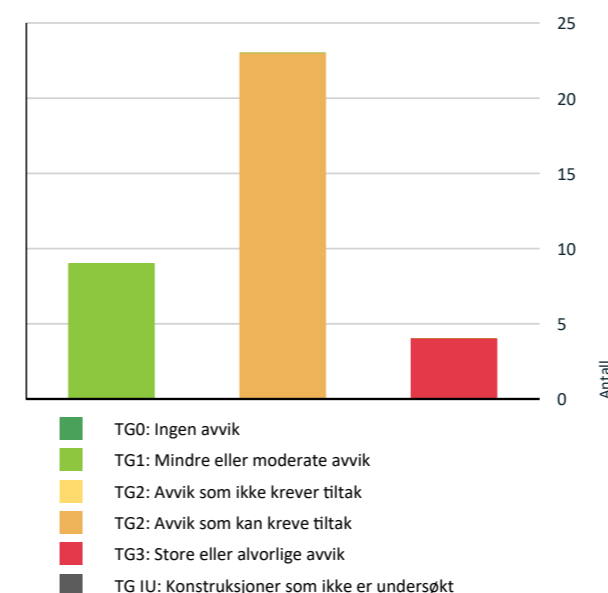
Uthus/Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

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

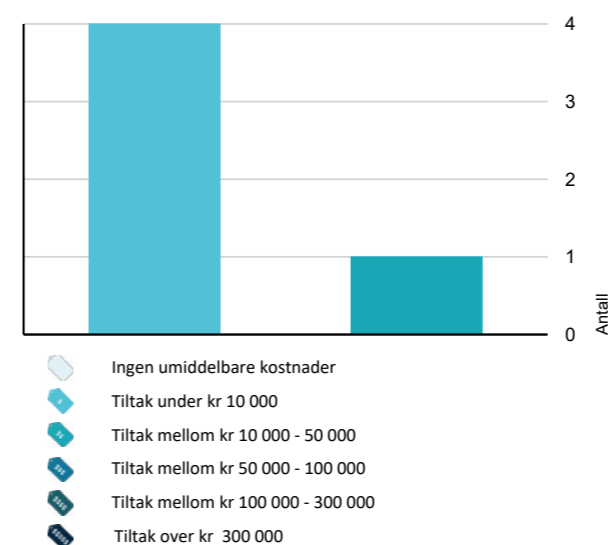
Sammendrag av boligens tilstand

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 eier, med mindre annet fremgår. Er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Utvendig > Terrasserplattning ved inngang | Gå til side |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! Innvendig > Radon | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmesentral | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

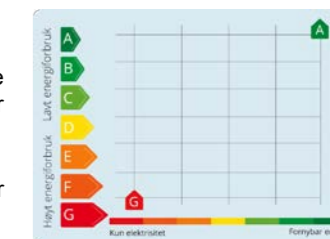
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1890

Kommentar

Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen. Ca. årstall, hentet fra tidligere tilstandsrapport.

Standard

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

Vedlikehold

Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin brukstid.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2007 | Tilbygg | Tilbygg med kjøkken/spisestue, bad og vindfang. Utført av tidligere eier. |
| 2019 | Modernisering | 2019-2022: Bygget gjerde i hage. Egeninnsats Montert varmepumpe. Utført av firma. Bygget terrasse ved inngangen. Egeninnsats. Utført i regi av tidligere eier. |
| 2020 | Modernisering | Nytt gulv på stue, kjøkken og spisestue. Egeninnsats. Bygget terrasse mot nordøst. Egeninnsats. Malt div innvendige overflater. Egeninnsats. Satt opp delevegg i stue i lofsetasjen. Egeninnsats. Montert ny kjøkkenkran. Egeninnsats. Utført i regi av tidligere eier. |
| 2021 | Modernisering | Renovert badet. Utført av firma og egeninnsats. 2020-2021: Fylt ut hagen. Egeninnsats. Montert utekran. Utført av firma og egeninnsats. Gruset gårdsplass. Egeninnsats. Utført i regi av tidligere eier. |
| 2022 | Modernisering | Spylt/rengjort takteking. Egeninnsats. Nytt gulv i vindfanget. Egeninnsats. Montert peisovn. Egeninnsats. Malt div innvendige overflater. Egeninnsats. Utført i regi av tidligere eier. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med rue metallplater.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i takteking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i takteking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mønepanner går ikke under toppbordbeslag/gavlbeslag.(avsluttet inn mot beslag) Undertak utsettes for vann ved nedbør.

Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med takteking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må takteking fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokale utbedringer på tekking.

Da dagens løsning ikke er en anbefalt og tett løsning.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Takvannet fra ark ledes ikke kontrollert ned. Påføre vegg konstruksjonen unødvendig belastning. Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfanger anbefales montert.

Anbefaler at takvannet fra ark ledes kontrollert ned til takflaten.

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører 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.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene på opprinnelig del har trekonstruksjon av ukjent utførelse og stående bordkledning.

Yttervegg på tilbygg antatt i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ytterveggkonstruksjoner ble avdekket i forbindelse med skifte av kledning og det legges til grunn at evt. skadde deler ble utbedret.

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Kledning er ført helt ned mot beslag, dette vil føre til fuktopptrekk i endeved.

Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

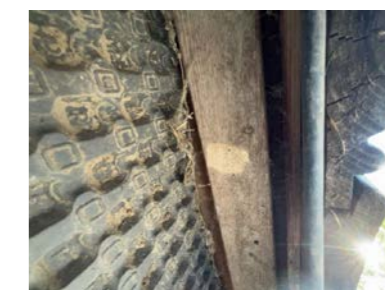
Småsprekker nederst på kledning er registrert.

Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer kan være påregnelig.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner med to arker. Luftespalter i takutstikk. Opprinnelig takkonstruksjon på opprinnelig del. Tilbygget har takkonstruksjon fra 2007.

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringdagen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder.

Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene. Det anbefales å innhente dokumentasjon om mulig.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2005, 2006.

Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Omrammning vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk.

Det ble ikke observert 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. Punktering kan likevel forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes.



TG 2 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Ca 2006/07
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Ca 2006/07

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør har utvendig fuktskade/svellinger og avflassing av overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør: Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes. Dette vil også kunne ha positiv effekt på energibruken i boligen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot nordøst med adkomst fra stue. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverkshøyden ble målt til 0,94m.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Verandaer som står under åpen himmel er utsatt for vær og vind, vil alltid ha vedlikeholdsbehov. Dette må påregnes.

TG 2 Terrasserplattung ved inngang

Tilstandsrapport

Terrasseplattung mot sørvest ved inngangen. Fundamentert direkte på terrenget. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen/fundamenteringen er utført slik at verandaen/plattingen normalt vil kunne bevege seg som følge av årstider og tele.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Verandaer som står under åpen himmel er utsatt for vær og vind, vil alltid ha vedlikeholdsbehov. Dette må påregnes.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp fra terrasse ned til terrenget. Oppført i trekonstruksjoner.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat.
Vegg: Panelplater. Trepanel.
Himling: Trepanel. Formpresset panel.

Overflater har varierende alder 2007, 2020, 2022.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner mellom 1.etg og loftsetasje og mellom 1.etg og kjeller.

Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv i 1.etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20mm.

Støpt gulv på grunn som er oppforet og isolert i nyeste del.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.
Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg tørre verdier.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble registrert råteskade i bjelke/bjelkeende. Tørt på befaringdagen. Trolig en eldre skade.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TO 2 Radon

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, boligen er ikke utført med radonsperre.
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TO 1 Pipe og ildsted

Murt pipe, antatt lettklinkerblokker/elementer. Ildsted er montert. Sotluke i stue.

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gråsteinsmur med kryperom. Støpt gulv på grunn.

Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved enkle fuksøk med fuktindikator registrerte jeg ikke verdier utover hva som forventes som normalt.
Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger.

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved dagens bruk er ikke dette problematisk. Det er ikke behov for utbedringstiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.

TO 3 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

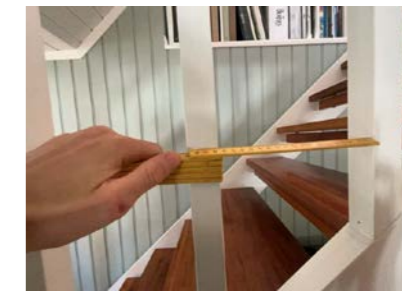
Det mangler rekkverk rundt trappehull.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverk må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 1 Innvendige dører

Innvendige dører er utført i formpresset materiale.
En dør med glass.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet ble renoveret i 2021 med ny membran, overflater, innredning/utstyr, sluk/avløp og noen vannrør. Noen vannrør ble gjenbrukt. Fakturaer fra rørlegger, sjekklister/bekreftelse på membranarbeider.

Gulv: Fliser.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Formpresset panel.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk på vegg

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

På vegg er: Baderomsplater. I himling er: Formpresset panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svelling på baderomsplater i dusjsone. Det er silikonsøl på plater og metallister. Silikonfuger i dusjsone fremstår ikke med håndverksmessig utførelse. (ujevne)

Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Slitte/misfargede fuger er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderomsplater med svelling anbefales byttet. Silikonsøl bør fjernes. Silikonfuger bør utføres på nytt i dusjsone.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv og sokkel. Med gulvvarme.

Tilstandsrapport

Topp slukrist ligger ca 35mm lavere enn topp flis foran terskel. Gulvet i dusjsone er nedsenket 4-8mm.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedsenk i dusjsone er under 10mm. Fallet på gulvet utenfor dusjsone er under 1:100, dette krever at membran har en oppkant på 15mm over ferdig gulv ved terskel. Det er ikke dokumentert at membran har oppkant på 15 mm over ferdig gulv ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag. Det er 1:50 fall i dusj sone, men gulvet ellers er tilnærmet flatt så vær oppmerksom ved bruk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.

Baderomsplatene er veggens tettesjikt/membran. Smøremembran under fliser er gulvets tettesjikt/membran.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ifm eierskifte. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med slette fronter. Heldekkende servant med 1-greps servantarmatur. Overskap med speil på fronter og tilhørende belysning.

Dusjsone med dører. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på vegg. Det er varme i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og noen overskap med glass. Flislagt benkeplate med oppvaskkum/utslagsvask i kompositt. Det er laminat/kitchenboard og belysning over benkeplate. Skifer på vegg bak/over komfyr. Det er plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

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



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TO 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør.
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.
Rørfordelingskap plassert på bad.

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

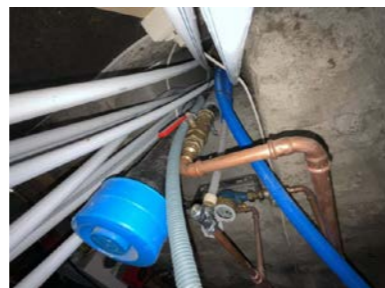
Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Klamre rør som er løse.



TO 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

Røropplegget er fra 2007 og 2021 i følge forrige tilstandsrapport.

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

TO 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Boligen fungerer likevel med dette avviket.

TO 2 Varmesentral

Varmepumpe luft/luft er montert i spisestue.
siste service tatt 10/2021

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kondensvann fra varmpumpe er ikke ledet vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kondensvann fra varmpumpe bør ledes vekk fra grunnmur.

Service, lokale utbedringer og evt. utskiftninger er påregnelig.



TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Bereider er plassert i kjeller.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

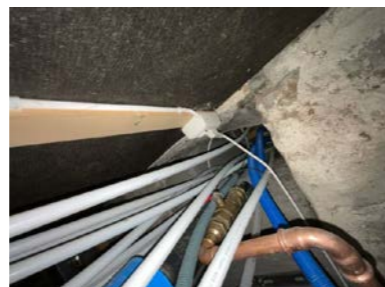
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Bereider anbefales tilkoblet direkte på det elektriske nettet uten bruk av støpsel.

Tilstandsrapport



Vannbåren varme

Opplegg for vannbåren gulvvarme i hele 1.etasje bortsett fra på badet. Virker som det ligger slynge til bad også men ikke tilkoblet.

Jeg er ikke fagperson på slike anlegg, anlegget er opplyst til ikke å fungerer. Kontroll av fagperson anbefales.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er frakoblet og er ikke i bruk da det ikke fungerer slik det skal.

Opplyst fra eier at han aldri har brukt det.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales av fagperson.
Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang.

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007 I forbindelse med oppføring av tilbygget.

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

Nei Nei tidligere eier har lagt opp strøm til varmepumpe og koblet/byttet utellamper selv, i følge forrige tilstandsrapport.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Tidligere eiers opplysninger: Jordfeilbryter på kurs nr 2 fungerer ikke.

Anbefaler på generelt grunnlag at det elektriske anlegget alltid kontrolleres av en aut el-installerer ved eierskifte.

Generell kommentar

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

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

Kostnadsestimat er kun tiltenkt utvidet kontroll av el. fagperson. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1 TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Det er ikke synlige skader på slukkeutstyr. Slukkeutstyr er ikke demontert eller funksjonstestet.

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Det er brannslukningsapparat i boligen. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Nei Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke demontert.

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd vurdert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

2 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ut på terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fukttopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avslutningslist over terreng må monteres.

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

2 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i sparesteinsbetong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. anbefaler å følge med videre utvikling. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



2 TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt, men noe helling på nordøstsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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. 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:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes noe terrengjustering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus/Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygningen har enklere standard.

Ringmur av naturstein. Jord og tregulv. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon tekket med takstein. Plassbygde dører. Carport med pulttakkonstruksjon tekket med metallplater. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Teglpipeline.

Vedlikehold

Dette er et eldre bygg som preget av tidens tann og dårlig vedlikehold gjennom årene. Har betydelig oppgraderingsbehov.

Bygningen har store skjevheter. Hull i taktekking. Dels kollapset innvendig.

Kost/nytte vedrørende vedlikehold kontra riving bør vurderes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

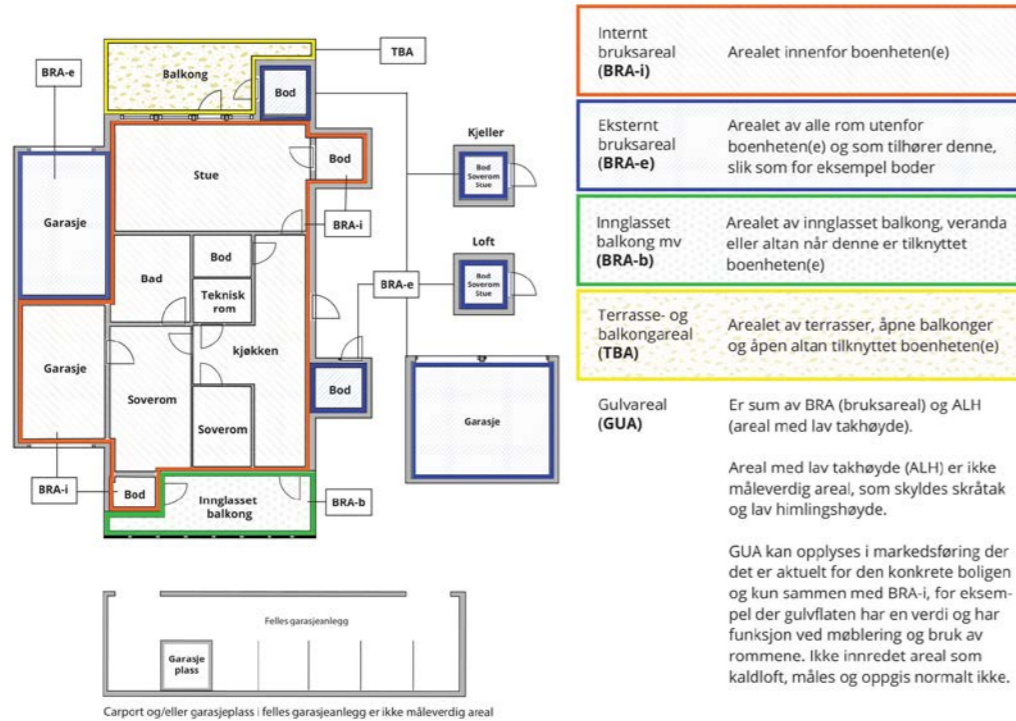
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1.Etasje | 74 | | | 74 | 31 | | 74 |
| Loft etasje | 53 | | | 53 | | 21 | 74 |
| Kjeller | | | | | | | |
| SUM | 127 | | | | 31 | 21 | 148 |
| SUM BRA | 127 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Bad , Kjøkken , Spisestue , Stue , Entré | | |
| Loft etasje | Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Stue | | |
| Kjeller | Bod | | |

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,25m og skråhimling. Soverom i gammel del er målt 1,99m

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,28m. Stue gammel del er målt 2,21m

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 1,50m.

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

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

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

Skråtak i loftsetasjen gjør det noe vanskelig å måle arealet helt nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke godkjente rømnings vinduer på soverommene i loftetasje. Dette er på grunn av at det er gjennom gående stolpe på midten som ikke kan tas ut. Det gjør at åpning av vindu blir for liten.

Uthus/Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 53 | | 53 | |
| SUM | | 53 | | | |
| SUM BRA | 53 | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Det er en inntil liggende Carport som er målt til ca 17m2

Oppmålt med lasermåler.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

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 | 127 | 0 |
| Uthus/Garasje | 0 | 53 |

Kommentar

Enebolig P-ROM og S-ROM er angitt i henhold til gjeldene regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------|---------------|
| 31.8.2024 | Eirik Lunn | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 3442 ØSTRE TOTEN | 102 | 8 | | 0 | 1061 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Rustadlinna 27

Hjemmelshaver

Torkehagen Håvard William

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig område på Kapp. Kort veg til Kapp sentrum med matbutikk og Kapp Melkefabrikk med mange aktiviteter hele året. Ca. 2,3 km til Kapp barneskole. Ca. 10,3 km til Skreia Ungdomsskole. Ringbuss mellom Gjøvik-Kapp-Lena-Raufoss. Ca. 15 km til Gjøvik sentrum med mange fasiliteter. Fine turmuligheter sommer og vinter. Båthavn og bademuligheter langs med Mjøsa.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplan: Kommuneplan Østre Toten.
Gul sone iht T-1442.
Boligbebyggelse - nåværende.

Om tomten

Flat tomt som er pent opparbeidet med plen. Det er gruset asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Statens Kartverk | 04.09.2024 | Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | | Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tidligere boligsalgsrapport | | Salgsprospekt med takst fra tidligere salg. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | | Kart over eiendommen på befaringdagen, tatt ut fra kommunens kartverk. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Ga opplysninger og fremviste eiendommen. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Energirapport | | | Gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•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 Rapportensammendrag 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 av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/FT3549>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---------------------------------------------------------------------|---------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Gjøvik Land Toten | |
| Oppdragsnr. | |
| 1209240112 | |
| Selger 1 navn | |
| Håvard William Torkehagen | |
| Gateadresse | |
| Rustadlinna 27 | |
| Poststed | Postnr |
| KAPP | 2849 |
| 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 | 2022 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 2 |
| Antall måneder | 1 |
| 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 | If |
| Polise/avtalnr. | 8560338 |

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: HWT

1

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
Beskrivelse: kjennskap til at forrige eier/tilstandsrapport beskrev noe fukt i baderomsplate i dusj kjennskap til tilstandsrapport og beskrivelser der
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Kun kjennskap fra forrige eiers beskrivelser og tilstandsrapport. "alt rørlegger jobb utført av Bademiljø AS Staff og sønner, alt elektriker jobb utført av Din elektriker toten AS. Fliser, støp og membran utført av Innlandet flis og mur AS. Resten egeninnsats."
Arbeid utført av: Bademiljø AS, Din elektriker
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
 Nei Ja
Beskrivelse: Nytt bad sommer 2021
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Kun kjennskap fra forrige eiers beskrivelser og tilstandsrapport. "alt på bad gjort av rørlegger. Utekran montert av rørlegger. Kran kjøkken skiftet egeninnsats. Rør til utekran egeninnsats. Gulvvarmerør bad fjernet egeninnsats."
Arbeid utført av: Bademiljø AS støff og sønner
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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: Lagt merke til noe små sprekker i murpuss utenpå grunnmur
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: noe kondens i vinduer vinterstid
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Kun kjennskap fra forrige eiers beskrivelser og tilstandsrapport. "El på bad utført fagfolk. Strømledning og kontakt til varmepumpe egeninnsats."
Arbeid utført av: Din elektriker toten AS
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

Initialer selger: HWT

2

Document reference: 1209240112

Document reference: 1209240112

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 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
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1209240112

Tilleggs kommentar

Kun kjennskap fra forrige eiers beskrivelser og tilstandsrapport. "Vannbåren varme er ikke i bruk da det er noe galt med anlegget. Vannbåren varme, rør i gang er skjøtet selvinnst. Rør til utekran er selvinnst, med kran er gjort av rørlegger, kran kjøkkenvask selvinnst". Har ikke forsøkt å benytte anlegget for vannbåren varme i første etasje. Tidligere eier beskriver at anlegget fungerer, men går på full temperatur og slår seg deretter ut. Etter beskrivelser fra tidligere eier er det trolig behov for å skifte varmekolbe eller termostat. Merknad; dette er kun fra samtale med tidligere eier, dette må vurderes av fagfolk.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1209240112

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Håvard William Torkehagen | d4035fd6fec87235d1b9415 710c07c19df5c3e57 | 28.08.2024 08:04:20 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1209240112

- 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

Rustadlinna 27 - Nabolaget Fauchaldplassen/Bjørnsgård - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|-----------------------------------|------------|---------|
| Tømmerholsvegen Linje 400, 443 | 2 min | 0.1 km |
| Gjøvik stasjon Linje R30, R30x | 16 min | 14.4 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 11 min | |

Skoler

| | | |
|--------------------------------------------------------|-------|--------|
| Kapp skole (1-7 kl.) 252 elever, 16 klasser | 4 min | 2.3 km |
| Hoffsvangen skole (1-7 kl.) 170 elever, 13 klasser | 5 min | 3.4 km |
| Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 257 elever, 19 klasser | 6 min | 5.2 km |
| Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser | 5 min | 4.8 km |
| Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser | 6 min | 4.8 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-------------------|--------|
| Kiwi Kapp | 11 min |
| Kapp Melkefabrikk | 16 min |



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

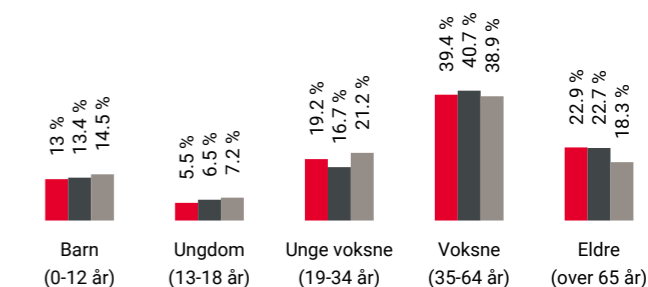


Naboskapet
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| Fauchaldplassen/Bjørnsgård... | 1 062 | 551 |
| Kapp | 2 485 | 1 202 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|-------------------------------------------|--------|--------|
| Kapp barnehage (0-5 år) 78 barn | 26 min | 2 km |
| Bjørnsgård barnehage (0-5 år) 56 barn | 4 min | 2.8 km |
| Hoffsvangen barnehage (1-5 år) 54 barn | 5 min | 3.4 km |



Dagligvare


| | |
|-----------------|--------|
| Kiwi Kapp | 16 min |
| PostNord | 1.3 km |
| Coop Extra Lena | 6 min |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

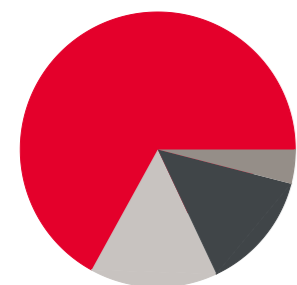
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100





 **Trafikk**
Lite trafikk 87/100

Sport

-  Fauchaldplassen gressbane
Fotball 17 min  1.3 km
-  Kihle skole
Aktivitetshall, ballspill 25 min  1.9 km
-  Toten Treningssenter Lena 6 min 
-  Skreia Trim 13 min 

Boligmasse

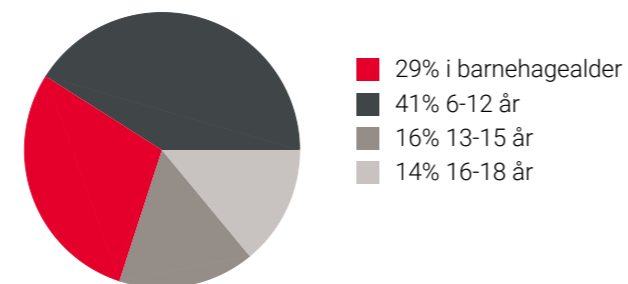


-  67% enebolig
-  14% rekkehus
-  4% blokk
-  15% annet

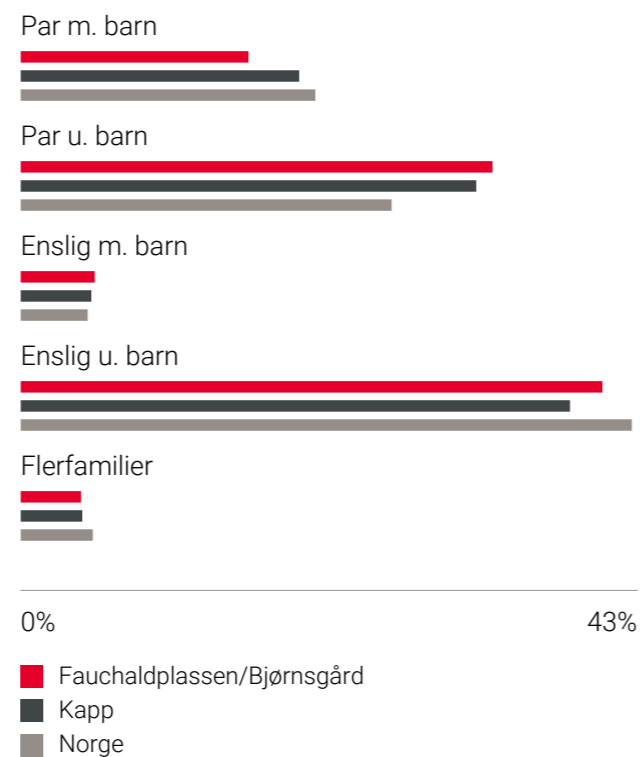
Varer/Tjenester

-  CC Gjøvik 17 min 
-  Apotek 1 Lena 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

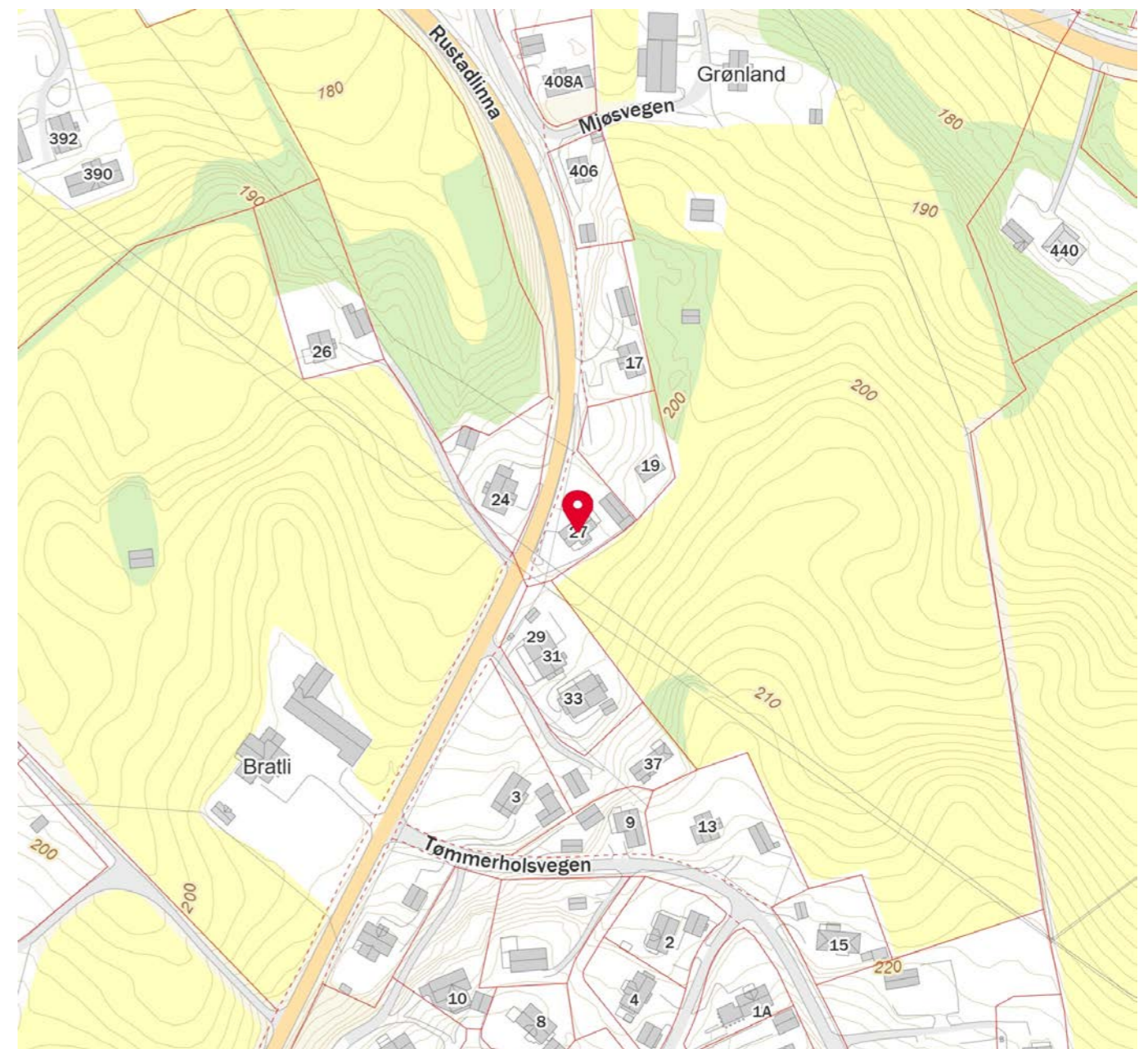


Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 31% | 33% |
| Ikke gift | 50% | 54% |
| Separert | 13% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |



Områdeanalyse

| | | | |
|---------------|------------|-----------------|----|
| Eiendom | 3442 102/8 | | |
| Utskriftsdato | 19.08.2024 | 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

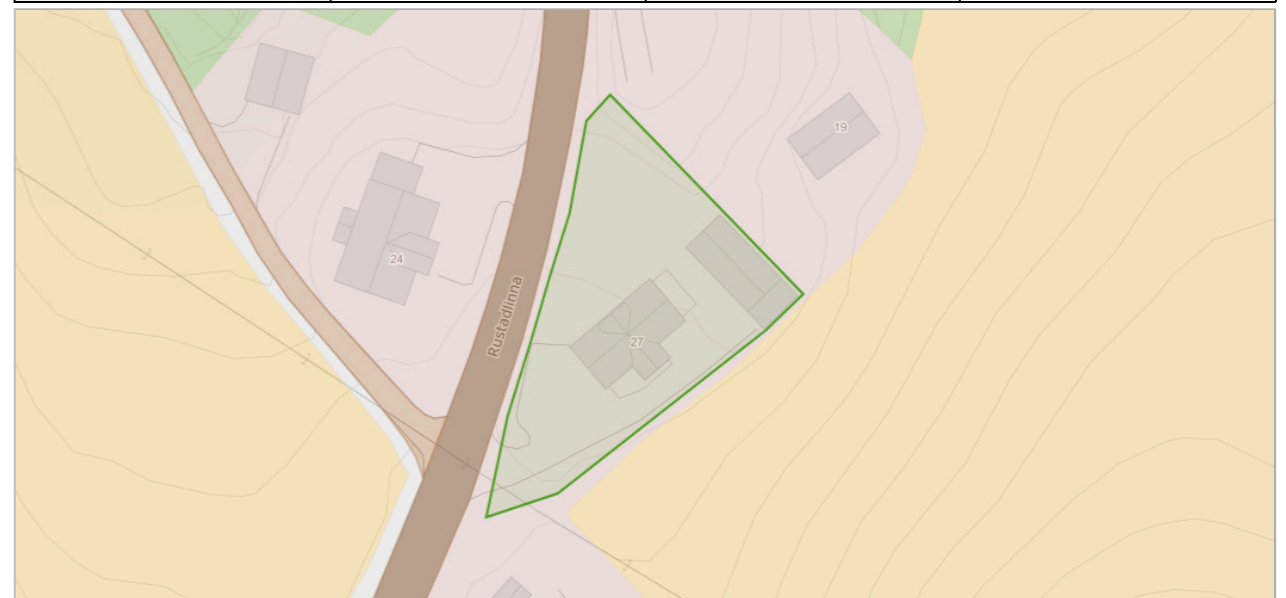
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Marin grense
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Radon
- 📍 Tettsteder
- 📍 Jordkvalitet
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

82 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

| | | | |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 13.08.2024 |
|-------|----------|---------|------------|



Om datasettet

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

Tegnforklaring

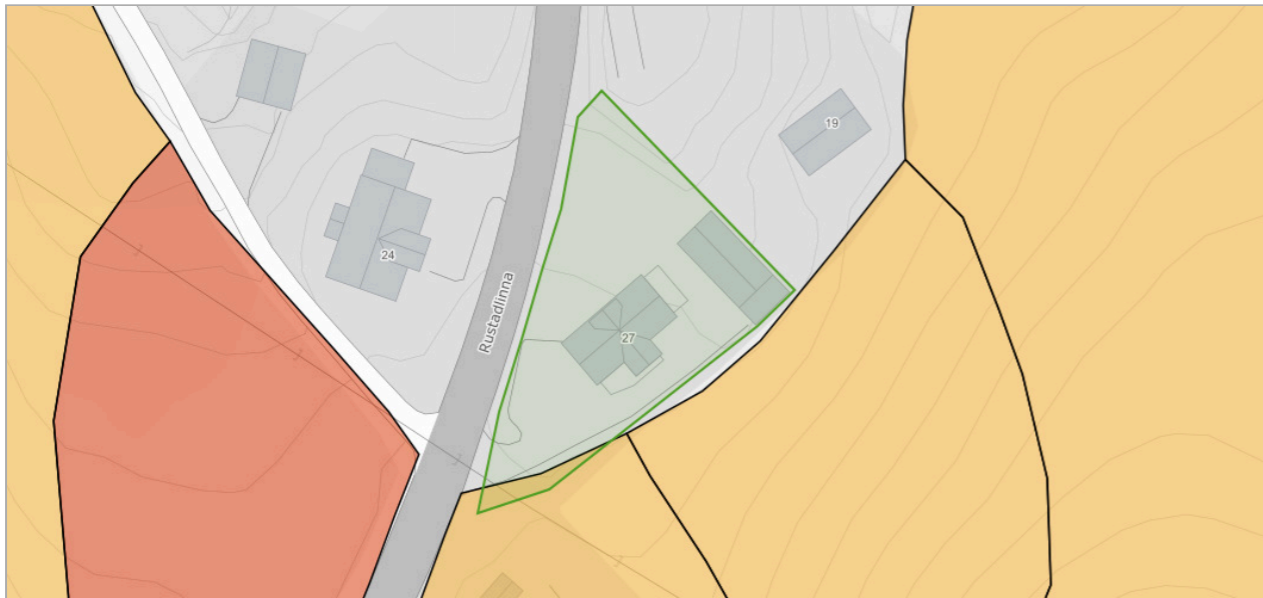
- 📍 Bebyggelse
- 📍 Fulldyrka jord
- 📍 Skog
- 📍 Åpen fastmark
- 📍 Samferdsel

Objekter

| Arealtype | Grunnforhold | Skogbonitet | Treslag |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| Bebygd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |

Jordkvalitet

| | | | |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norsk institutt for bioøkonomi | Versjon | 18.08.2024 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



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 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 |
| ■ Svært god jordkvalitet |
| ■ God jordkvalitet |

Objekter

| Jordkvalitet |
|------------------|
| God jordkvalitet |

Kulturminner - SEFRAK

| | | | |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Riksantikvaren | Versjon | 18.08.2024 |
|-------|----------------|---------|------------|



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

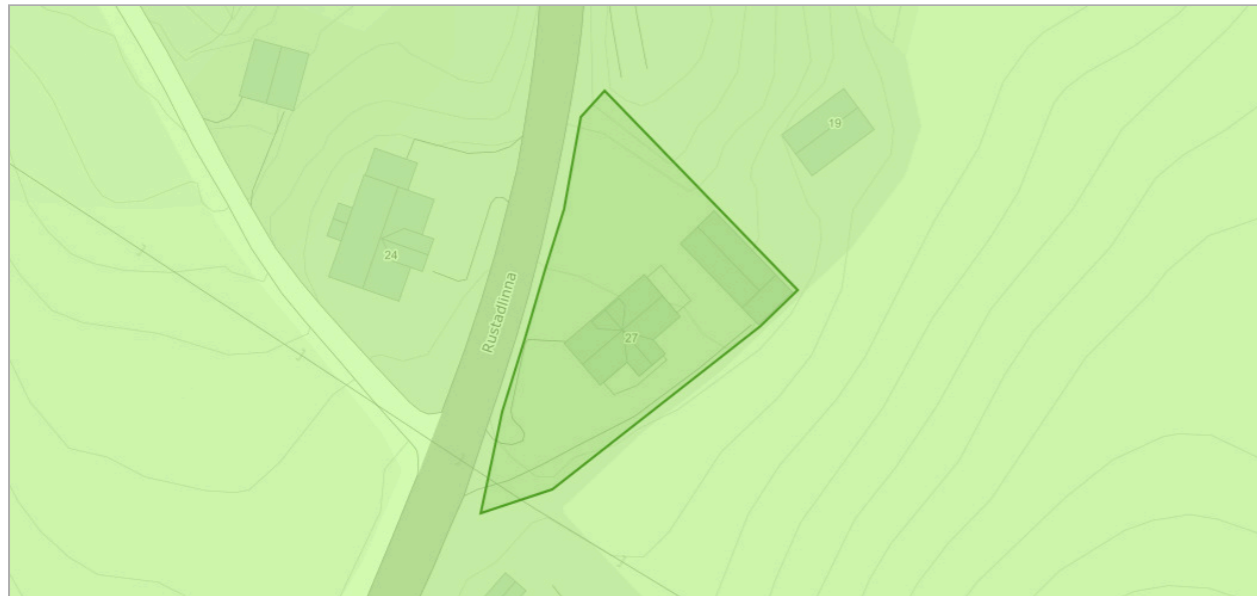
| |
|--------------------------------------------------------------|
| Sefrakbygninger |
| ▲ Ikke-meldepliktig bygg |

Objekter

| Sefrak ID | Navn | P25 - status |
|---------------|---------------------------|-------------------|
| 0528-0008-021 | UTHUS, BRATTBERG ØVRE. | Annet SEFRAK-bygg |
| 0528-0008-020 | VÅNINGSHUS, BRATBERG ØVRE | Annet SEFRAK-bygg |

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-standard, 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

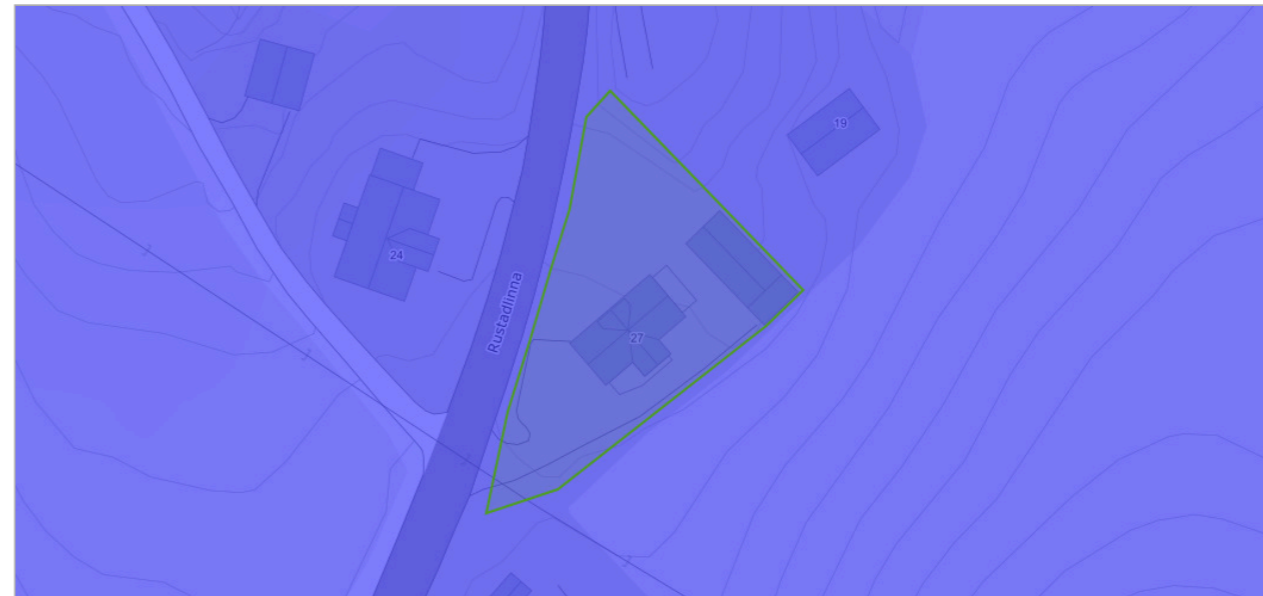
| |
|--------------------|
| Løsmasser N50/N250 |
| Tykk morene |

Objekter

| Løsmasstype | Infiltrasjonsegenskap | Grunnvann |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet | Middels egnet | Begrenset grunnvannspotensial |

Marin grense

| | | | |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 18.08.2024 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

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

Tegnforklaring

| |
|--------------------|
| Marin grense flate |
| Marin grense flate |

Mulighet for marin leire

| | | | |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 18.08.2024 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



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

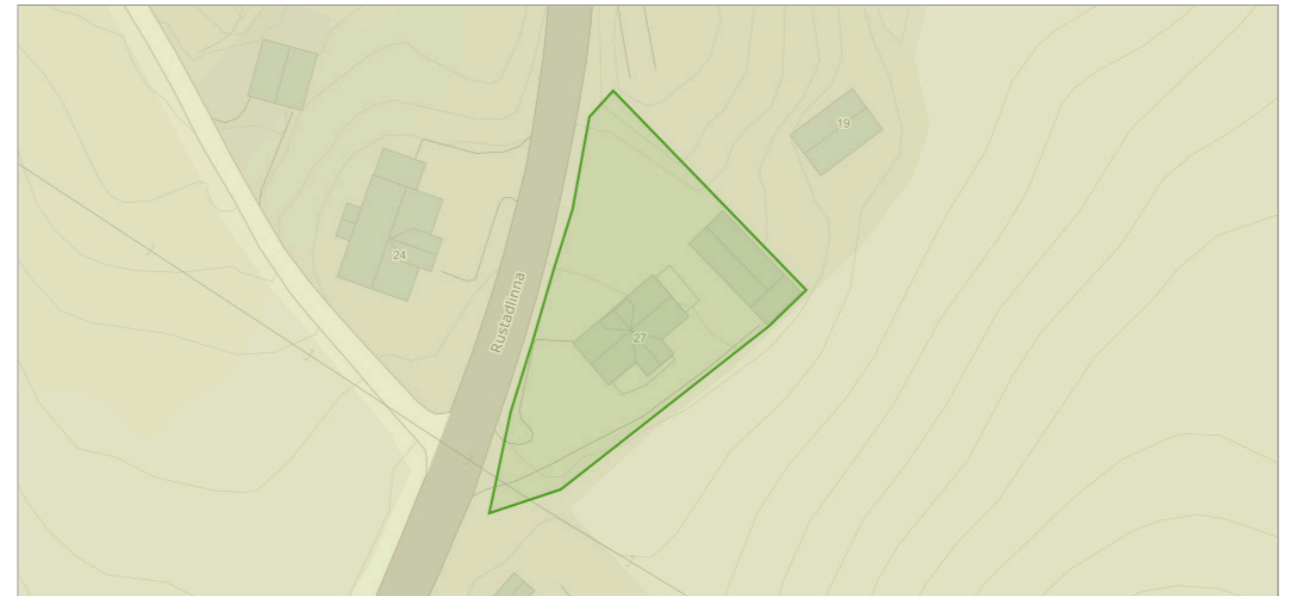
| |
|--------------------------|
| Mulighet for marin leire |
| Liten |

Objekter

| Mulig marin leire | Løsmasstype |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|
| liten | Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet |

Naturtyper i Norge - landskap

| | | | |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 18.08.2024 |
|-------|----------------|---------|------------|



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 - ås og fjellandskap |
| Innland - ås og fjellandskap |

Objekter

| Objekttype | Kode | Landskapstype |
|--------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| innland_aas_fjellandskap | LA-TI-I-A | Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans |

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

| | | | |
|-------|-------------------|---------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 18.08.2024 |
|-------|-------------------|---------|------------|

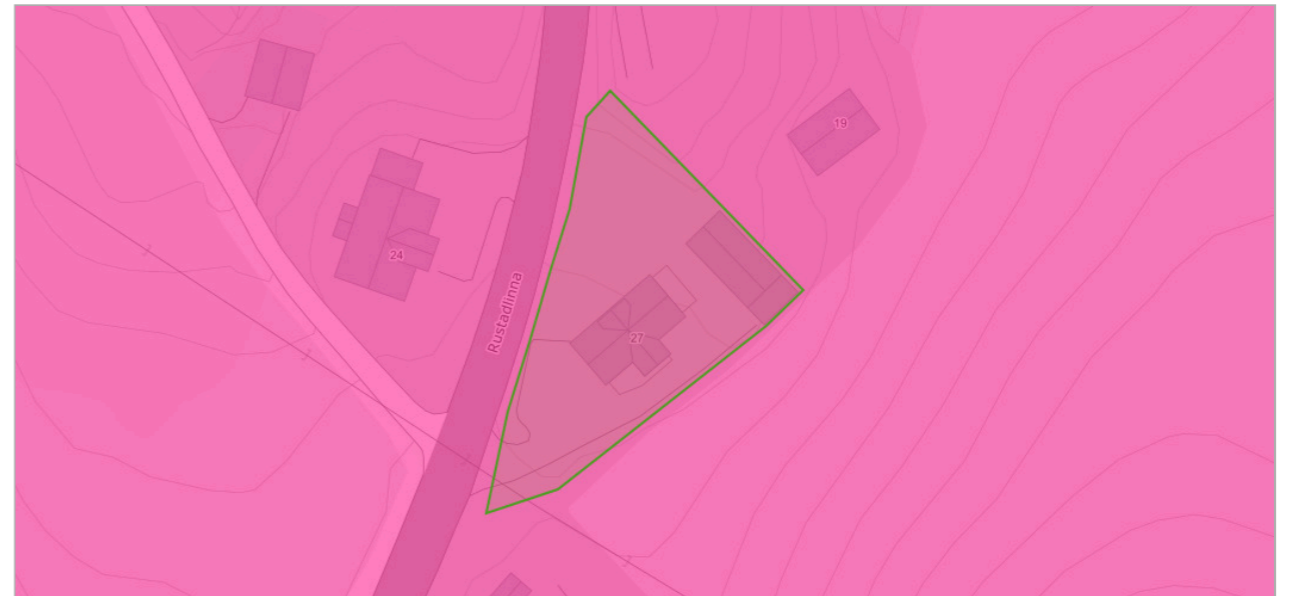


Dekningsområde

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

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/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med 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

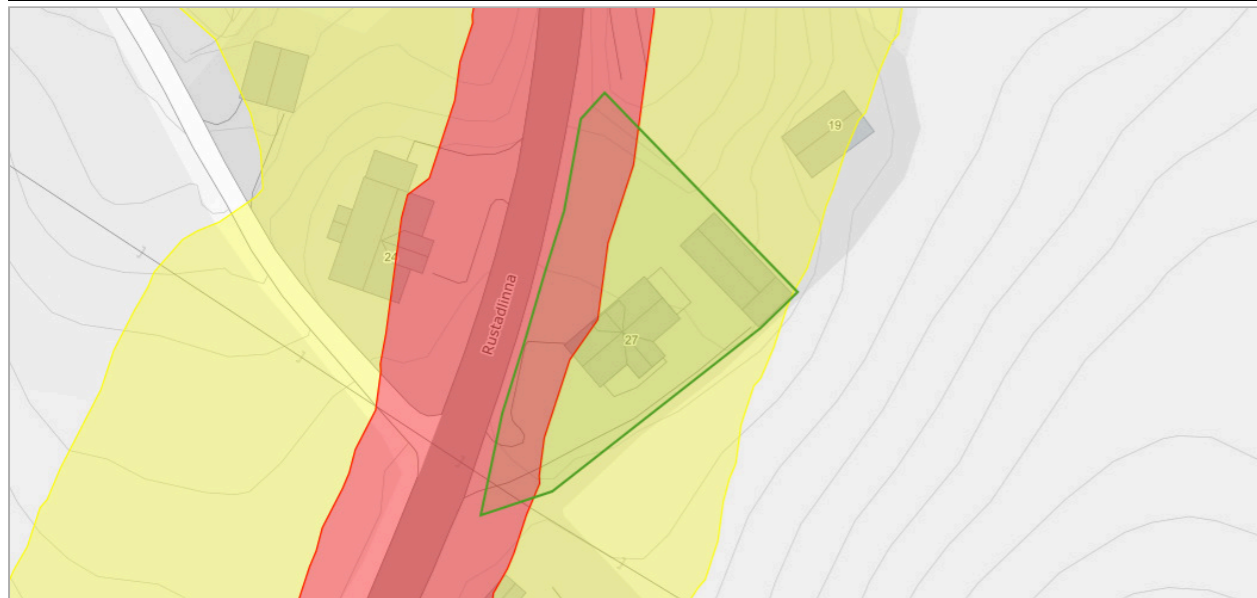
| |
|------------------------|
| Radon aktsomhetsområde |
| Høy |

Objekter

| Aktsomhetsgrad |
|----------------|
| Høy |

Støykartlegging veg etter T-1442



| | | | |
|-------|------------------|---------|------------|
| Kilde | Statens vegvesen | Versjon | 18.08.2024 |
|-------|------------------|---------|------------|



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

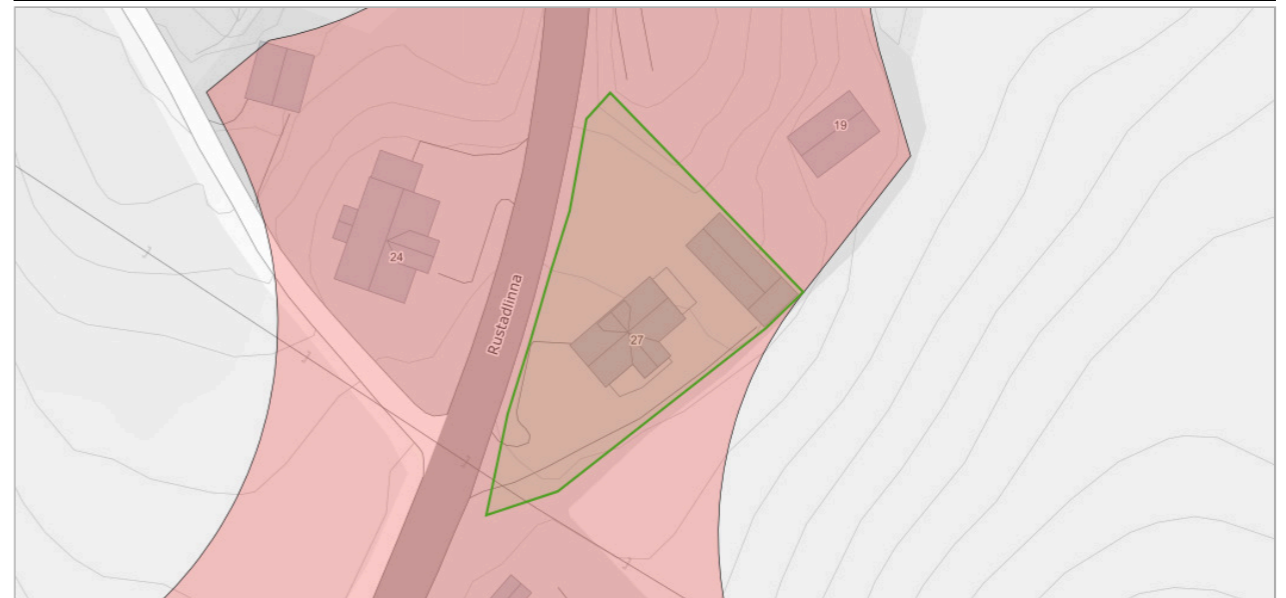
| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  | Lavt støynivå |
|  | Høyt støynivå |

Objekter

| Kategori |
|----------|
| R |
| G |

Tettsteder

| | | | |
|-------|------------------------|---------|------------|
| Kilde | Statistisk sentralbyrå | Versjon | 18.08.2024 |
|-------|------------------------|---------|------------|



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

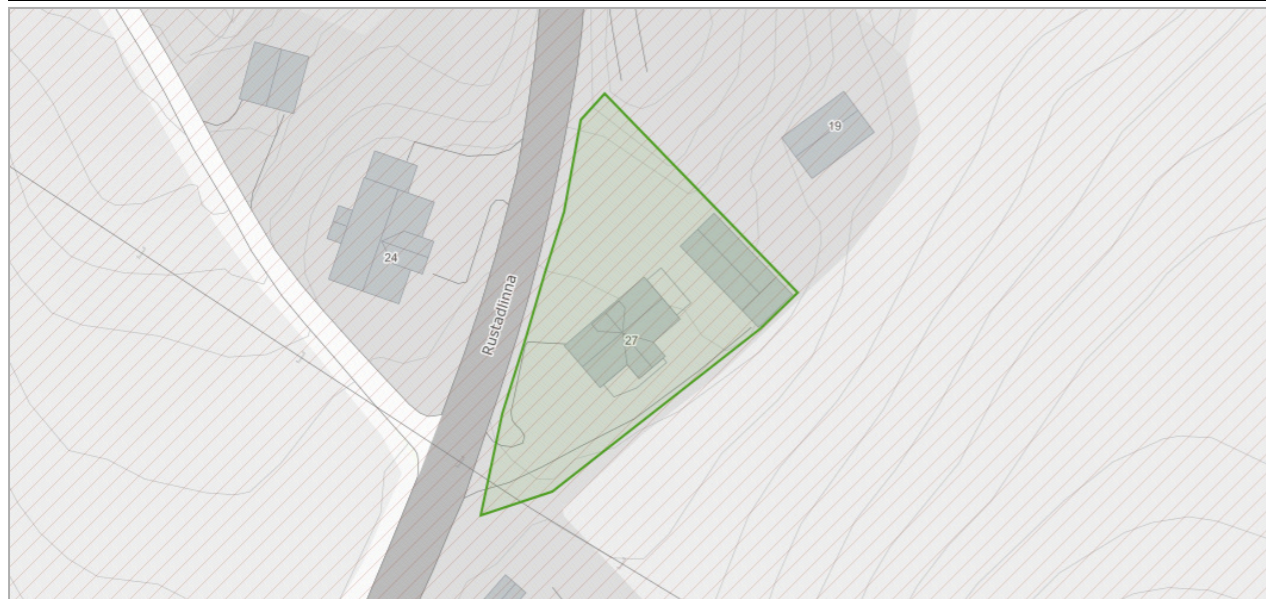
| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  | Tettsteder |
|  | Tettsteder |

Objekter

| Tettstednr | Navn | Innbyggere | Areal |
|------------|------|------------|-------------------|
| 1631 | Kapp | 2125 | 1.872161538623801 |

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

| | | | |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 19.08.2024 |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

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

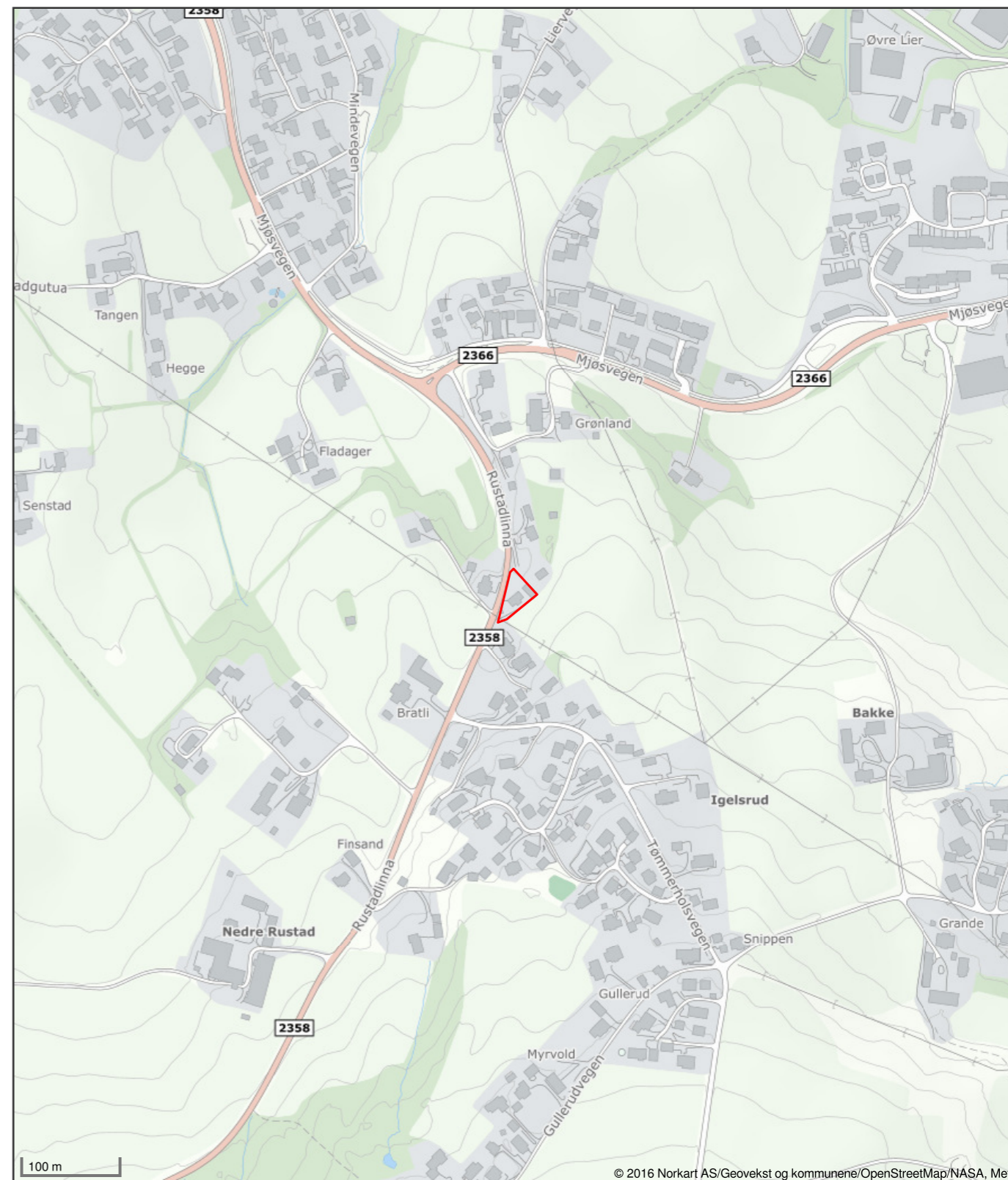
Tegnforklaring

- Delfelt
- Delfelt

Delfelt vannkraft

| Delfeltnavn | Kraftverknavn |
|-------------|---------------|
| MJØSA | Rånåsfoss |









Oversiktskart for eiendom 3442 - 102/8//

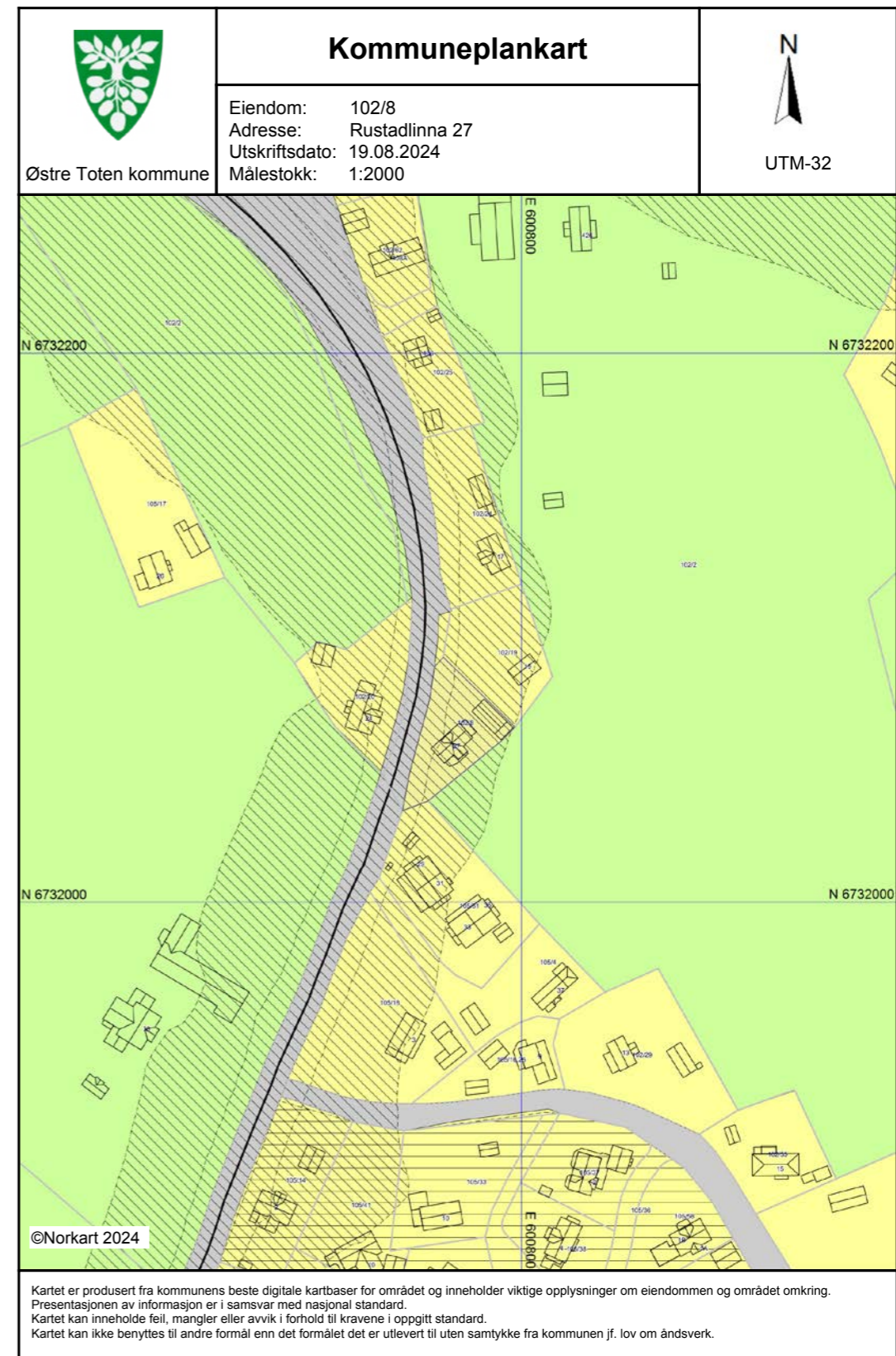
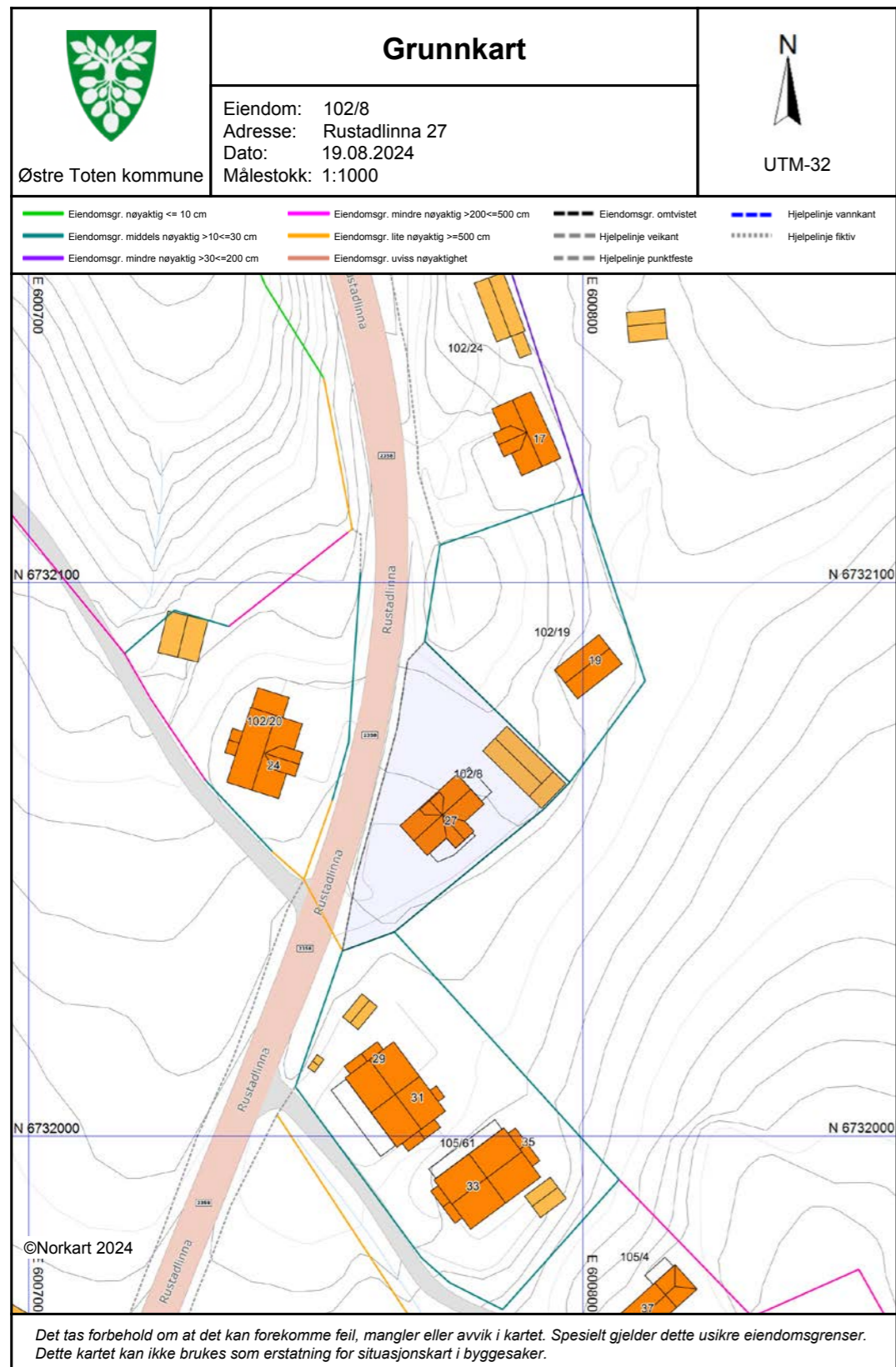


© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.



| Tegnforklaring | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Hovedveg - På bakken - Nåværende |  |
|  | Rød sone iht T-1442 |  |
|  | Veg - Nåværende |  |
| | |  |
| | |  |





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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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 kontraktsignering 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

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



Rett skal være rett. For alle.

aktiv.
Tar deg videre