



aktiv.

Nygårdstunet 16, 2850 LENA

**Rekkehus med sentral beliggenhet
på Lena - lyst og trivelig - 3
soverom - garasjeplass -
gangavstand til fasiliteter.**



Eiendomsmegler

Anne Mette Skar

Mobil 980 15 622

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

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 850,-
Total ink omk.: Kr 2 563 850,-
Selger: Tonje Madsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 155/155 kvm
Tomtstr.: 185 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 184, bnr. 179
Gnr. 184, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1209250155

Ditt nye hjem?

Rekkehus med sentral beliggenhet på Lena, her er det gangavstand til dagligvare, diverse forretninger, shoppingmuligheter, spisesteder og skoler.

Rekkehuset er over 2 etasjer og kjeller.
Kjøkkenet har lys innredning i vinkel, og godt med skap- og benkeplass.
Stue med plass til sofagruppe, og godt med dagslys inn.
Utgang til terrasse hvor man kan nyte solrike dager og frisk luft.

Fargevalget er lyst og nøytralt, noe som gjør boligen enkel å møblere.

I andre etasje har man 3 soverom, et med utgang til egen balkong.
Bad med dusjkabinett.
Praktisk med toalettrom i 1. etasje og vaskerom i kjeller.

Godt med bodplass og lagringsmuligheter i kjelleren.

Tomt med plen som er rikt beplantet. Gruset foran inngang.

Parkering i felles garasjebygg.
Tilknyttet realsameie med ideell andel 1/17.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	83
Energiattest	88
Nabolagsprofil	89
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 155 m²

BRA totalt: 155 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 53 m² Vaskekjeller og boder.

1. etasje

BRA-i: 54 m² Kjøkken, stue, toalettrom, hall og entré.

2. etasje

BRA-i: 48 m² 3 soverom, bad og gang.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 241 cm.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 238 cm.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 239 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

Terrasseplatting foran inngang på 5m².

Terrasseplatting med utgang fra stue på 14m².

Balkong i 2. etasje på 3m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

185 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen. Rikt beplantet.

Det er grøntareal utenfor verandaplatting.

Gruset adkomst foran inngangsparti. Plass til parkering.

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

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

Områdeanalyse viser:
Flom aktomshetsområde.

Eiendommen ble etablert dato: 28.05.1982.
Målebrevet viser 185 m2.

Eiendommen er tilknyttet realsameie i eiendommen 184/6.
Her er sameiet Nygårdstunet opprettet.
Sameiet eier den faste eiendom med parkeringsplasser og adkomstveier, samt felles grøntanlegg og eventuelt løsøre som anskaffes til bruk på eiendommen.
Sameiets eiendom utgjør et fellesareal for eierne av boliger innenfor boligfeltet Nygårdstunet.
Ideell andel: 1/17.

Beliggenhet

Sentral og god beliggenhet midt i Lena sentrum. Solrikt.

Herfra er det gangavstand til absolutt alt du trenger; butikker, kafeer, legesenter, frisør og rådhuset med bibliotek og andre servicefunksjoner, samt barnehager og skoler.

Lena Fus barnehage, Hoffsvangen skole og barnehage og Lena- og Valle videregående skole ligger med gangavstand fra boligen. Kort veg til Steinerbarnehagen, Vilberg skole og Lena Ungdomsskole.

Lena er kommunesenteret i Østre Toten, og har skoler på alle nivåer samt folkehøyskole.

Kort avstand til store markaområder og gode turmuligheter med gangveg.
Det er også kort veg til Totenåsen med milevis med turløyper og mange fiskevann.

Ca 20 minutters kjøring til Gjøvik og ca 1,5 time til Oslo.

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/ leiligheter og næring i området rundt.

Bygningssakkyndig

Alf Bjørnerud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fra ca. 1982.

Normal standard og planløsning.

Støpt multimur. Støpt gulv i kjeller.

Yttervegger er oppsatt i bindingsverkskonstruksjoner, antatt isolert med mineralull, utvendig kledd med stående malt panel.

Mønet saltak konstruksjon bygget med prefabrikkerte taksperrer.

Taket er tekket med betongtakstein.

Undertaksduk. Kaldt loft. Luftespalte ved raft.

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

Vinduer med malte trekarmer og 3 lags energiglass fra byggeår - 1982.

Ytterdør i malt treverk, med glassfelt.

Verandadør i stue med malt treverk og glass.

Terrasseplattig foran inngang.

Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Fundamentert direkte på grunn.

Terrasseplattig med adkomst fra stuen. Fundamentert med blokker direkte på grunn.

Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasse fra 2. etasje adkomst fra soverom.

Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Takvann ført ned i grunnen. Takvann ført ut på terreng.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Grunnmur av sandwichelementer med betong.
Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.
(Grunnmur i Multimur)

Iht. tilstandsrapport datert 18.08.2025 av Alf Bjørnerud.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 2: Installert ny vask og dusj. Utført av faglært: Staff rørlegger.

Pkt. 8: Litt sprekke i mur i gulvet i kjeller. Ikke mye.

Pkt. 9: Takrenne med tilhørende bord ble byttet ut i fjor. Bordene var råttent etter lekk takrenne.

Pkt. 12: Eltilsynet var på besøk for 2 år siden. Ny del i varmtvannsbereder ble installert av elektriker.

Innhold

Rekkehus over 2 etasjer med kjeller:

2. etasje:

3 soverom, bad og gang.

Balkong med utgang fra soverom i 2. etasje.

1. etasje:

Kjøkken, stue, toalettrom, hall og entré.

Terrasse ved inngang.

Terrasse med utgang fra stue.

Kjeller:

Vaskekjeller og boder.

Garasje plass i felles garasjeanlegg.

Det er én medfølgende plass tilhørende leiligheten.

Standard

Velkommen til dette innholdsrike rekkehuset over to etasjer pluss kjeller, med attraktiv og sentral beliggenhet på Lena.

Her bor du med gangavstand til dagligvarebutikker, diverse forretninger, hyggelige

spisesteder, shoppingmuligheter og skoler – alt du trenger i hverdagen, rett i nærheten.

Boligen har en lys og nøytral fargepalett som gjør den enkel å møblere etter egen stil og smak.

Kjøkkenet har en praktisk innredning i vinkel, med godt med både skap- og benkeplass – perfekt for både hverdagsmatlaging og helgekos.

Stuen er luftig og innbydende, med plass til både sofagruppe og spisebord.

Store vindusflater gir godt med dagslys, og herfra har du også direkte utgang til en hyggelig terrasse – et flott sted å nyte solrike dager og frisk luft.

I andre etasje finner du tre soverom, hvorav ett har utgang til egen balkong.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, og det er ekstra toalettrom i 1. etasje – praktisk for både hverdag og gjester.

I kjelleren er det vaskerom og god bodplass, samt masse lagringsmuligheter.

Tomten er opparbeidet med plen og rik beplantning, og har gruset adkomst foran inngangspartiet.

Parkering skjer i felles garasjebygg eller foran inngangspartiet. Boligen er tilknyttet et realsameie, med ideell andel 1/17.

Dette er et trivelig rekkehus som passer godt for både par og familier som ønsker å bo sentralt – med kort vei til det meste.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.

Stålplater og belysning over benkeplate.

Integrert stekeovn, koketopp, kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin.

Kjøkkenhette med kanal ut på vegg.

BAD/ VASKEROM:

Bad:

Flislagt gulv og vegger. Himlingsplater.

Dusjhjørne med skyvedører og dusjgarnityr, gulvmontert wc.

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

Naturlig ventilasjon.

Separat toalettrom:

Belegg på gulv, malt strie med malt trepanel som brystning og malte plater i himling.

Gulvmontert toalett og servant.

Vaskerom:

Opplegg til vaskemaskin er plassert i vaskekjeller.

INNSENDIGE OVERFLATER:

Innendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater.

Innendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.
Fliser. Malt strie. Malt strie/malt brystningspanel. Malte glatte flater.

Innendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett.
Gulvbelegg. Teppergulv. Fliser. Betonggulv.

Trapper av treverk mellom etasjene.
Profilerte dører. Glassfelt i en dør. Skyvedør.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Betonggulv i kjeller.

Yttervegg mot grunn av sandwichelementer med betong.
(Multielement som innerforskaling).

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Innendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.
Luft-luft varmepumpe fra 2023 er plassert i stue.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2007 er plassert i kjeller.
Sikringsskap i kjeller med skrusikringer og en automat. Digital strømmåler.
- 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

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

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Bygningen er generelt i normal stand byggeåret tatt i betraktning, men bærer noe preg

av slitasje og behov for vedlikehold/oppgradering.

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

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.

For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige

punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Ingen punkter registrert.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd.
- Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking/undertak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes.
- Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge omfang. Nærmere undersøkelser og utbedringer anbefales.
 - Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med taktekkingen, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
- Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.

- Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.
- Sprekker nederst på kledning er registrert. • Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.
- Vedlikeholdsarbeider må påregnes.
- Det er ikke behov for strakstiltak. Åpninger i veggkonstruksjonen kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Det anbefales å følge med på tilstanden og tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.
- Overflatebehandling av endeved/kledning, evt utskifting av skadet kledning. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Undertaksduken har skader, som er tapet/tettet.
- Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier.
 - Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.
 - Det er påvist lekkasje rundt gjennomføringer i takflaten.
 - Isolasjon dekker delvis lufting mot raft.
 - Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida.
 - Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.
- Det kommer et lufteør fra naboelighet som går gjennom brannvegg og opp i lyre på aktuelle enhet. Gjennomføring i brannskillet følger ikke dagens krav.
- Anbefaler undersøkelser om dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det oppfordres til at man går over og sjekker hele dampspærren for punkteringer/utettheter mellom loft og underliggende etasje. Spesielt ifm downlights og andre gjennomføringer som f.eks pipe, ventilasjonskanaler og kloaklufting. Eventuelle punkteringer/utettheter i dampspærren må tettes. Loftsluker må også være tette. Sjekk pakninger for eventuelle skader/utettheter. Eldre loftluker uten pakninger bør

oppgraderes. Luftlekkasjer fra underliggende etasje opp til kaldt loft gjennom utettheter i dampspærren/loftsluke kan gi kondenssskader(fuktskader) på undertak/takkonstruksjon. Utbedring av kondenssskader kan være omfattende og kostbart. Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i konstruksjonene. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventileringskonstruksjonen ivaretas.

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

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Værslitte karmen utvendig. Enkelte vinduer har kondensmerker. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Konstruksjoner som

er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.
Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

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

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
- Det er påvist ripe i parkett/laminatgulv.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer. Avviket er å anse som et kosmetisk avvik.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfast plate er for kort på gulvet under ildstedet. Dette er en anbefaling, men ikke et krav. Sprekker i maling/puss på pipe. Røykrør har kort avstand brennbart materiale. Pipe er besikket fra bakkenivå da det ikke var sikker adkomst til tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vegg under terreng er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Multimur er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens med økt risiko for fukt og råteskader. Småskader på grunn av fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men det kan ikke utelukkes at det er avvik i lukkede konstruksjoner som ikke er inspisert.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det anbefales å montere list under trappetrinn.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Når vannrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør.

Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Når avløpsrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Utskifting av avløpsrør må påregnes.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det anbefales å montere mekanisk avtrekk på våtrom og toalett.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Diverse rehabilitering/vedlikeholdsarbeid på deler av el-anlegg som naturlig har meldt seg i forbindelse med oppussing av enkelte rom er foretatt, det betyr ikke at hele el-anlegget er rehabilitert.

Det ble lagt opp en ny kurs til varmpumpe. Eltilsyn ca 2023. avvik er rettet. El-tilkobling av varmtvannsbereider via stikkontakt. Dagens krav er at denne skal kobles til fast nett via bryter.

takstmann er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Vi gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader, samt risiko for brann og elektriske støt. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Et strømanlegg som ikke tilfredsstiller forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

Det er derfor viktig å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømanlegget.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

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

Fuktsikringen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Det er påvist 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 for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Deler av konstruksjon er skjult og drenering utelukkende vurdert på grunn av alder.

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av fundamentering er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kontrollen er stikkprøvebasert.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Påvist fuktskjolder. Fuktindikasjoner er registrert i vegg mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader. Dette kan skyldes sviktende drenering eller kappilæropptrekk av fukt i vegger. Konsekvens av kappilæropptrekk i vegger kan være forhøyede fuktverdier og avflassing av overflatebehandling. Multimur er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens.

Det er ofte råteskader i bunnsvill på multimur. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men utifra alder kan bygningsdelen ha skjulte skader. Ved utbedring utskiftninger av innvendige overflater bør gipsplate, skumisolasjon og treverk fjernes.

Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er skjult medfører dette økt risiko for skader som ikke er synlige for bygningssakkyndig.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsonen.
- Sprang i enkelte flisfuger.
- Det er ufagmessig utførelse av overflate.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
- Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Det er ufagmessig utførelse av overflater.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
- Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen.
- Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
- Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.
 - Sluk har redusert mulighet for inspeksjon/rengjøring.
 - Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.
 - Det gjøres oppmerksom på at det kun er nye overflater på badet, det er eldre tettesjikt på gulv.
 - Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer.

Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Komfyrvakt anbefales etablert. Enkelte slitasjer/skader er registrert. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

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

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Ukjent type på vannledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

TV/Internett/Bredbånd

Dagens eier benytter bredbånd.

Parkering

Garasje plass i rekke på felles tomt.

Hver sameier har eksklusiv disponeringsrett til en garasje plass.

Hver sameier bekoster i henhold til særskilt avtale sin del av kostnadene ved oppføring av felles garasjeanlegg.

Hver sameier plikter å holde sin garasje plass med port etc. skikkelig vedlike.

Det skal alltid være ryddig og ordentlig ved garasjen. Portene bør være lukket.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

Radon: Aktsomhetsområde: Høy.

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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).

Det må påregnes drenering av hele bygget i løpet av noen år.

Selger opplyser om det til tider kan være vånd utendørs dersom gresset blir for langt.

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe. Ildsted.

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert i kjeller og 1.etasje.

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

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

Pipe og ildsteder:

Siste utførte tiltak/ tilsyn: 03.07.2024.

Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 08.08.2024.

Avvik og anmerkninger:

Slokke-apparat med skum er utgått på dato. Dette kan fylles på nytt eller byttes i nytt apparat.

Det er ellers fint om sotluka tømmes for sot, og at røykrør feies før neste fyringssesong.

Info strømforbruk

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

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

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

D

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 2 500 000

Kommunale avgifter

Kr 27 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Avløp 8 582,68 kr

Eiendomsskatt 6 006,00 kr

Feiing 499,00 kr

Renovasjon 3 791,24 kr

Vann 7 217,21 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

varierte fra år til år.

Eiendomsskatt

Kr 6 006

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 661 737

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 646 948

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- felleskostnader sameiet
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader

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

Velforening

Eiendommen er tilknyttet Nygårdstunet sameie med ideell andel 1/17.

Dagens eier har betalt kr. 4000,- pr år til sameiet.

Dette dekker snøbrøyting, strøing, gressklipping, container, etc. på fellesarealer og strøm i felles garasjeanlegg.

Noe dugnadsarbeid må påregnes.

Det foreligger egne vedtekter, se vedlegg i prospekt.

Info vannavgift

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

Vannmåler:

Målnummer: 5513610264.

Målerstand: 1104 m³.

Dato: 24.11.2024.

Forbruk 2024: 86 m³.

Tilbud lånefinansiering

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Björg Oddny Møllerhagen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 184, bruksnummer 179 i Østre Toten kommune. Gårdsnummer 184, bruksnummer 6 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:

3442/184/179:

28.05.1982 - Dokumentnr: 3475 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3442 Gnr:184 Bnr:6

25.11.1992 - Dokumentnr: 8825 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1533855 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0528 Gnr:184 Bnr:179

3442/184/6:

Tilknyttet realsameie:

KNR: 3442 GNR: 184 BNR: 171 IDEELL: 1/17

KNR: 3442 GNR: 184 BNR: 172 IDEELL: 1/17

KNR: 3442 GNR: 184 BNR: 173 IDEELL: 1/17

KNR: 3442 GNR: 184 BNR: 174 IDEELL: 1/17

KNR: 3442 GNR: 184 BNR: 175 IDEELL: 1/17

KNR: 3442 GNR: 184 BNR: 176 IDEELL: 1/17
KNR: 3442 GNR: 184 BNR: 177 IDEELL: 1/17
KNR: 3442 GNR: 184 BNR: 178 IDEELL: 1/17
KNR: 3442 GNR: 184 BNR: 179 IDEELL: 1/17
KNR: 3442 GNR: 184 BNR: 180 IDEELL: 1/17
KNR: 3442 GNR: 184 BNR: 182 IDEELL: 1/17
KNR: 3442 GNR: 184 BNR: 183 IDEELL: 1/17
KNR: 3442 GNR: 184 BNR: 184 IDEELL: 1/17
KNR: 3442 GNR: 184 BNR: 185 IDEELL: 1/17
KNR: 3442 GNR: 184 BNR: 186 IDEELL: 1/17
KNR: 3442 GNR: 184 BNR: 187 IDEELL: 1/17
KNR: 3442 GNR: 184 BNR: 188 IDEELL: 1/17

15.09.1937 - Dokumentnr: 902170 - Erklæring/ avtale
Rettighetshaver Toten komm. E.verk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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. 156997730 - Rekkehus (131) - 1 boenhet

Det foreligger ferdigattest for nybygg rekkehus. datert 12.04.1983.

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

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

Lovlighet:

Det foreligger byggetegninger fra kommunen, men det er avvik fra disse.
Opprinnelig garderobe på tegninger er tatt inn som del av det ene soverommet.

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

Vei, vann og avløp

Det er privat veg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostander til brøyting og

vedlikehold av stikkveg/ gårdsplass.

Offentlig vann: Ja

Offentlig avløp: Ja

Privat septikanlegg: Nei

Ved privat avløpsanlegg må disse 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

Kommunedelplaner:

Id: 2015KD02

Navn: Kommunedelplan Lena

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.02.2021

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

KPHensynsonenavn: H320

KPFare: Flomfare

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

63 850 (Omkostninger totalt)

74 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 563 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 574 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 577 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, kommunal info, foto, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag stort kr. 2 500 pr time, begrenset oppad til 60 000 kroner for utført arbeid. Ved avtalt timepris har oppdragstaker krav på betaling for det antall timer som er medgått. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anne Mette Skar

Eiendomsmegler

anne.mette.skar@aktiv.no

Tlf: 980 15 622

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

29.08.2025



Velkommen til Nygårdstunet 16!



Stuen har godt med dagslys inn.



Lyst og nøytralt fargevalg.



Godt og varmt med vedfyring.



Kjøkken med innredning i vinkel.



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass.



Soverom I



Soverommet har plass til garderobeskap.



Soverom II



Soverom II



Soverom III



Gang 2. etasje.



Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og gulvmontert wc.



Lyst og pent bad i 2. etasje.



Separat toalettrom i 1. etasje.



Praktisk med eget vaskerom i kjeller.



Overbygget veranda i 2. etasje.



Terrasse med enkel tilgang til hage.



Nyte frisk luft utendørs.



Terrasse med markise utenfor stue.



Tomt med plen og beplantning.



Gruset parkeringsplass.



Fasade.

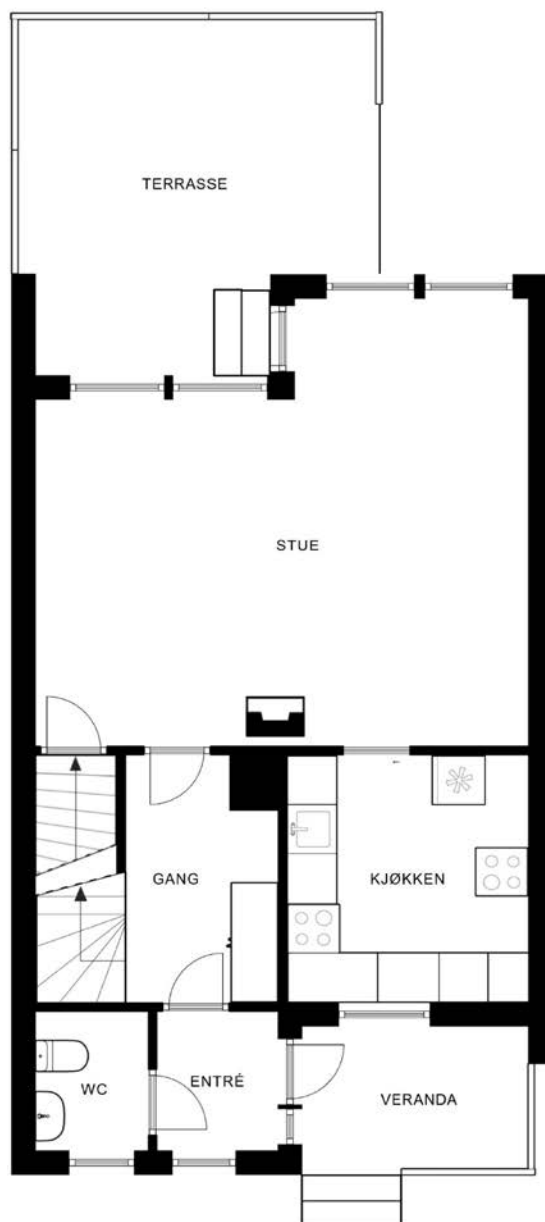


Parkeringi felles garasjebygg.



Velkommen til Nygårdstunet 16!

Plantegning

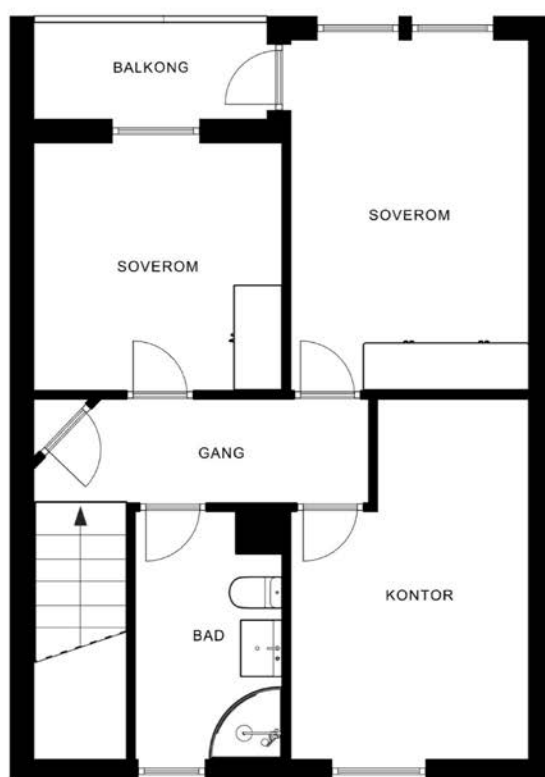


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

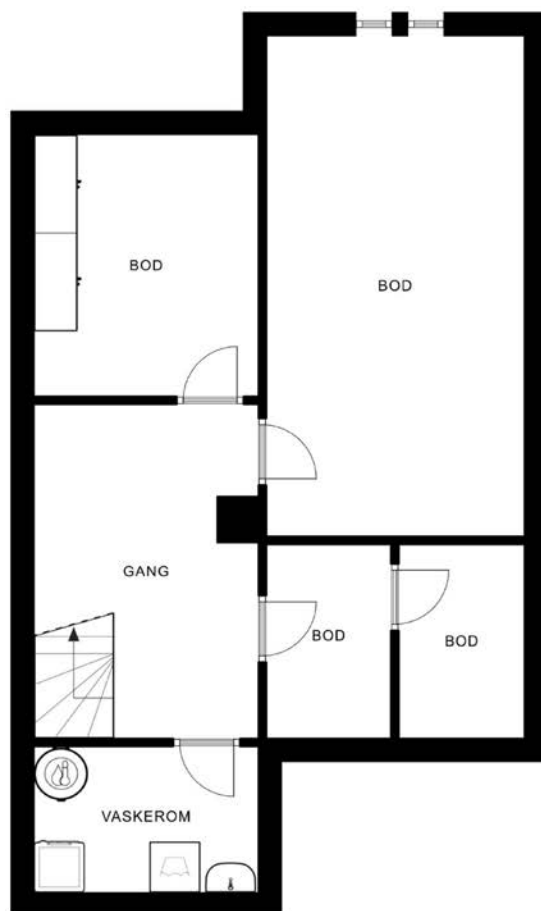


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

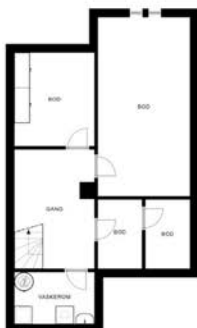


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



 Rekkehus

 Nygårdstunet 16, 2850 LENA

 ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 184, bnr. 179

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 26.08.2025

Oppdragsnr.: 20715-1354

Referansenummer: MS1729

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Alf Bjørnerud

Vår ref:



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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Gjøvik Takst AS - 929 706 277

Alf Bjørnerud

Uavhengig Takstingeniør

alf@takstcon.no

918 20 930



Ansvarlig foretak

Gjøvik Takst AS - 929 706 277

 TAKSTCON

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støtemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Sentral og hyggelig beliggenhet i Lena sentrum med eneboliger, rekkehus og næringsbygg. Eldre veletablert område som er noe skjermet for støy fra sentrum. Barnevennlig, kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Støpt multimur. Støpt gulv i kjeller. Yttervegger er oppsatt i bindingsverkskonstruksjoner, antatt isolert med mineralull, utvendig kledd med stående malt panel. Mønet saltak konstruksjon bygget med prefabrikkerte taksperrer. Taket er tekket med betongtakstein. Vinduer med malte trekarmner og 3 lags energiglass fra byggeår - 1982. Ytterdør i malt treverk, med glassfelt. Verandadør i stue med malt treverk og glass.

BEBYGGELEN:

Bolig med internt bruksareal på 155 m² over 2 etasjer med kjeller. Terrasse ved inngang. Terrasse med utgang fra stue. Balkong med utgang fra soverom i 2. etasje. Garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er en medfølgende plass tilhørende leiligheten.

STANDARD:

Boligen er fra 1982. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig ventilasjon. El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 185 m² som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Det er grøntareal utenfor verandaplatting. Gruset adkomst foran inngangsparti.

Rekkehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.

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

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

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte takstoler. Undertaksduk. Kaldt loft. Luftespalte ved raft.

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1982.

Ytterdør i treverk. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Terrasseplattig foran inngang. Konstruksjoner, overflater, rekkverk

og håndlist i treverk. Fundamentert direkte på grunn.

Terrasseplattig med adkomst fra stuen. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasse fra 2. etasje adkomst fra soverom. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malt strie. Malte glatte flater.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Gulvbelegg. Teppegulv. Fliser. Betonggulv.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Betonggulv i kjeller.

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert i kjeller og 1. etasje.

Yttervegg mot grunn av sandwichelementer med betong. (Multielement som innerforsikling)

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte dører. Glassfelt i en dør. Skyvedør.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe. Ildsted.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagt gulv og vegger. Himlingsplater. Dusjhjørne med skyvedører og dusjgarnityr, gulvmontert wc. Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, speil og belysning. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Ståplater og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, kombiskap kjøll/frys, oppvaskmaskin. Kjøkkenhette med kanal ut på vegg.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Belegg på gulv, malt strie med malt trepanel som brystning og malte plater i himling. Gulvmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller. Opplegg til vaskemaskin er plassert i vaskekjeller.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Beskrivelse av eiendommen

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

Luft-luft varmepumpe fra 2023 er plassert i stue.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2007 er plassert i kjeller.

Sikringsskap i kjeller med skrusikringer og en automat. Digital strømmåler.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann ført ned i grunnen. Takvann ført ut på terreng. Takvann ført ut på terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Grunnmur av sandwichelementer med betong. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset. (Grunnmur i Multimur)

Flat tomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	155 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	155 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

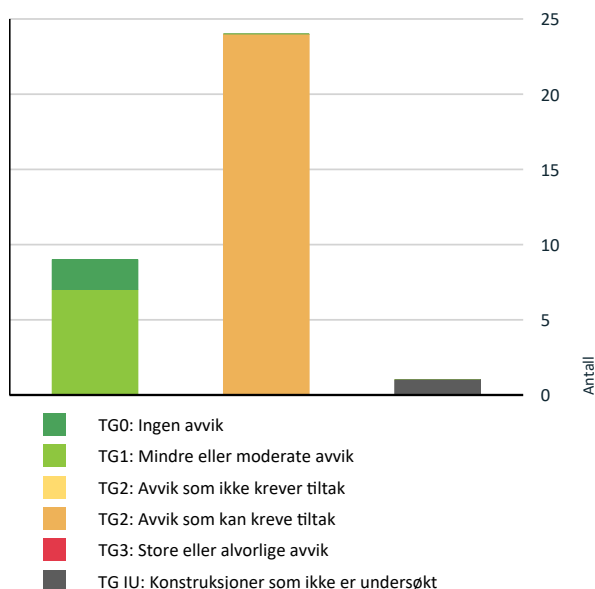
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1982

Kommentar
Opplyst av eier. Bildet viser
situasjonskart av eiendommen på
befaringen

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen er generelt i normal stand byggeåret tatt i betraktning, men bærer noe preg av slitasje og behov for vedlikehold/oppgradering.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på takteking og undertak er oppnådd.
- Gjennomføringer i denne taktekingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for straktiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre takteking/undertak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takteking og undertak skiftes.
- Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge omfang. Nærmere undersøkelser og utbedringer anbefales.
- Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med taktekingen, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.



Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
- Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.
- Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.
- Sprekker nederst på kledning er registrert. • Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep. • Vedlikeholdsarbeider må påregnes.
- Det er ikke behov for strakstiltak. Åpninger i veggkonstruksjonen kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Det anbefales å følge med på tilstanden og tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas. • Overflatebehandling av endeved/kledning, evt utskifting av skadet kledning. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte takstoler. Undertaksduk. Kaldt loft. Luftespalte ved raft. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Undertaksduken har skader, som er tapet/tettet.

- Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier.
- Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.
- Det er påvist lekkasje rundt gjennomføringer i takflaten.
- Isolasjon dekker delvis lufting mot raft.
- Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida.
- Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.

Det kommer et lufterør fra naboeilighet som går gjennom brannvegg og opp i lyre på aktuelle enhet. Gjennomføring i brannskillet følger ikke dagens krav. Anbefaler undersøkelser om dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det oppfordres til at man går over og sjekker hele dampspærren for punkteringer/utettheter mellom loft og underliggende etasje. Spesielt ifm downlights og andre gjennomføringer som f.eks pipe, ventilasjonskanaler og kloakkløfting. Eventuelle punkteringer/utettheter i dampspærren må tettes. Loftsluker må også være tette. Sjekk pakninger for eventuelle skader/utettheter. Eldre loftluker uten pakninger bør oppgraderes. Luftlekkasjer fra underliggende etasje opp til kaldt loft gjennom utettheter i dampspærren/loftsluke kan gi kondensskader(fuktskader) på undertak/takkonstruksjon. Utbedring av kondensskader kan være omfattende og kostbart.

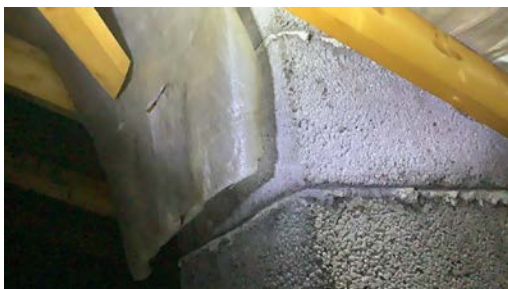
Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i konstruksjonene. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av konstruksjonen ivaretas. • Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting. Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker. Lufting/ventilering bør forbedres.



Skade i eldre undertaksduk er reparert.



Ventilasjonsrør er ført gjennom brannvegg.



Utett undertak rundt gjennomføringer.



Isolasjon dekker delvis lufting fra raft

! TG 2 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1982.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omrømming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Værslitte karmen utvendig. Enkelte vinduer har kondensmerker. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 2 Dører

Ytterdør i treverk Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattig foran inngang. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert direkte på grunn.

Terrasseplattig med adkomst fra stuen. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert direkte på grunn.

Terrasse fra 2. etasje adkomst fra soverom. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malt strie. Malte glatte flater.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Gulvbelegg. Teppegulv. Fliser. Betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
- Det er påvist ripe i parkett/laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer. Avviket er å anse som et kosmetisk avvik.



Parkett i stue.



Parkett i stue.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller. på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 4 mm. på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert i kjeller og 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfast plate er for kort på gulvet under ildstedet. Dette er en anbefaling, men ikke et krav. Sprekker i maling/puss på pipe. Røykrør har kort avstand brennbart materiale.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

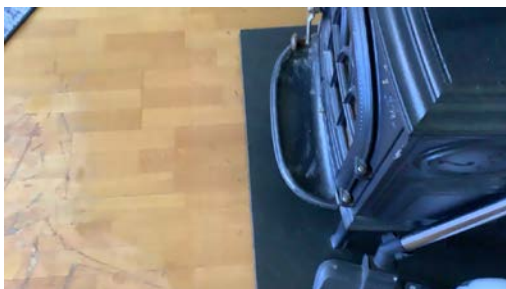
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon.



Peisovn i stue 1. etasje.



Overflate er skadet etter røykrør er for nærme brannmur



Ubrennbar plate foran ovn er for kort. Kravet er 30 cm utenfor Eldre vedovn er montert i kjelleretasje. brannkammer.



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Yttervegg mot grunn av sandwichelementer med betong. (Multielement som innerforskaling)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vegg under terreng er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Multimur er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens med økt risiko for fukt og råteskader. Småskader på grunn av fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men det kan ikke utelukkes at det er avvik i lukkede konstruksjoner som ikke er inspisert.



Multimur. Gips/skum i påforet betongvegg. Det ble registrert forhøyede verdier i treverk i bunnsvill på elementer.



Multielement.



Vaskekjeller.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

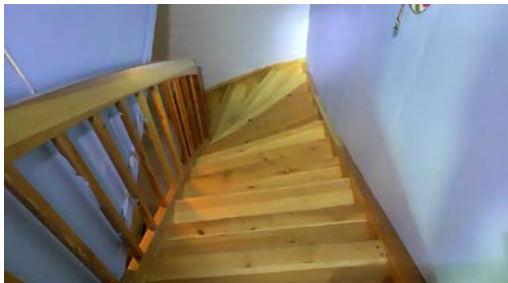
- Det er avvik:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det anbefales å montere list under trappestrikk.



Trapp til kjeller.



Trapp til 2. etasje.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører. Glassfelt i en dør. Skyvedør.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe. Ildsted.

Eiers opplysning. Varmekabel i badegulv har sluttet å virke.

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

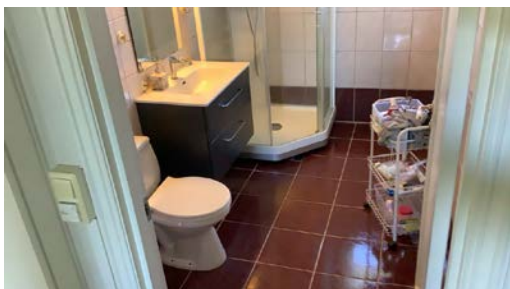
Flislagt gulv og vegger. Himlingsplater. Dusjhjørne med skyvedører og dusjgarnityr, gulvmontert wc. Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, speil og belysning. Naturlig ventilasjon.



Det er lagt en flis ovenpå en annen flis i hjørnet, ukjent årsak.



Det er ikke membran i oppkant ved dørterskel.



Oversiktsbilde av badet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsonen.
- Sprang i enkelte flisfuger.
- Det er ufagmessig utførelse av overflate.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
- Det er ikke behov for straktiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.



Ufagmessig utførelse.



Sprang mellom flis i dusjsonen.



Det har tidligere vært badekar.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Det er ufagmessig utførelse av overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
- Det er ikke behov for straktiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

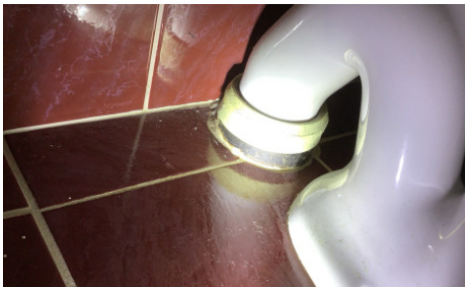
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

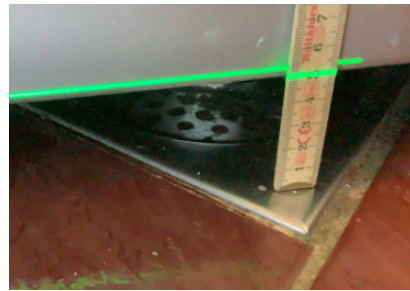
- Det er avvik:
 - Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
 - Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.
 - Sluk har redusert mulighet for inspeksjon/rengjøring.
 - Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.
 - Det gjøres oppmerksom på at det kun er nye overflater på badet, det er eldre tettesjikt på gulv.
 - Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer.
- Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Ingen synlig membran rundt røroppstikk i gulv



Det er begrenset tilgang til sluket. Det er totalt 10mm fall til sluk, og det er ikke oppkant ved dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med skyvedører og dusjgarnityr, gulvmontert wc. Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, speil og belysning.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i vegg mot trapp. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Stålplater og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Komfyrvakt anbefales etablert. Enkelte slitasjer/skader er registrert. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Det er svelling av bunnplate i underskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv, malt strie med malt trepanel som brystning og malte plater i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller. Opplegg til vaskemaskin er plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Når vannrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.



1 TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Når avløpsrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Utskifting av avløpsrør må påregnes.



Det er stakemuligheter i kjeller.

1 TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk på våtrom og toalett.

1 TG 1 Varmesentral

Luft-luft varmepumpe fra 2023 er plassert i stue.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2007 er plassert i kjeller.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i kjeller med skrusikringer og en automat. Digital strømmåler.

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.

1983 Diverse rehabilitering/vedlikeholdsarbeid på deler av el-anlegg som naturlig har meldt seg i forbindelse med oppussing av enkelte rom er foretatt, det betyr ikke at hele el-anlegget er rehabilitert.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble lagt opp en ny kurs til varmepumpe.

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?

Tilstandsrapport

Nei Eltilsyn ca 2023. avvik er rettet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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 El-tilkobling av varmtvannsbereder via stikkontakt. Dagens krav er at denne skal kobles til fast nett via bryter.

Generell kommentar

Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Vi gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader, samt risiko for brann og elektriske støt. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Et strømanlegg som ikke tilfredsstiller forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

Det er derfor viktig å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømanlegget.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse.



🔧 TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ned i grunnen. Takvann ført ut på terreng. Takvann ført ut på terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsikringen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Det er påvist 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 for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Deler av konstruksjon er skjult og drenering utelukkende vurdert på grunn av alder.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av sandwichelementer med betong. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset. (Grunnmur i Multimur)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av fundamentering er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kontrollen er stikkprøvebasert.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Påvist fuktskjolder. Fuktindikasjoner er registrert i vegg mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader. Dette kan skyldes sviktende drenering eller kappilæropptrekk av fukt i vegger. Konsekvens av kappilæropptrekk iu vegger kan være forhøyede fuktverdier og avflassing av overflatebehandling. Multimur er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens.

Det er ofte råteskader i bunnsvill på multimur. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men utifra alder kan bygningsdelen ha skjulte skader. Ved utbedring utskiftinger av innvendige overflater bør gipsplate, skumisolasjon og treverk fjernes

Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er skjult medfører dette økt risiko for skader som ikke er synlige for bygningssakkyndig.

Terrengforhold

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på vannledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. På eiendommen tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

155 m²/155 m²

Rekkehus: Gang, 3 Soverom, Bad, Entré, Hall, Toalettrom, Kjøkken, Stue, 5 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bakkehågan 5 ,2849 KAPP 72 m ² 2004 2 sov	24-08-2022	2 400 000	2 920 000		2 920 000	40 556
2 Bakkehågan 36 ,2849 KAPP 70 m ² 2003 2 sov	04-07-2023	2 250 000	2 650 000		2 650 000	37 857
3 Stensvejordet 11 ,2849 KAPP 74 m ² 2008 2 sov	07-08-2024	2 000 000	2 000 000	771 948	2 771 948	37 459
4 Bakkehågan 3 ,2849 KAPP 76 m ² 2004 2 sov	14-11-2024	2 650 000	2 500 000		2 500 000	32 895
5 Stensvejordet 13 ,2849 KAPP 70 m ² 2007 2 sov	19-08-2019	1 290 000	1 300 000	908 982	2 208 982	31 557

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert.	Kr.	4 000
Felleskostnader, estimert.	Kr.	5 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	15 000
Vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.)	Kr.	12 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 420 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 950 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 950 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

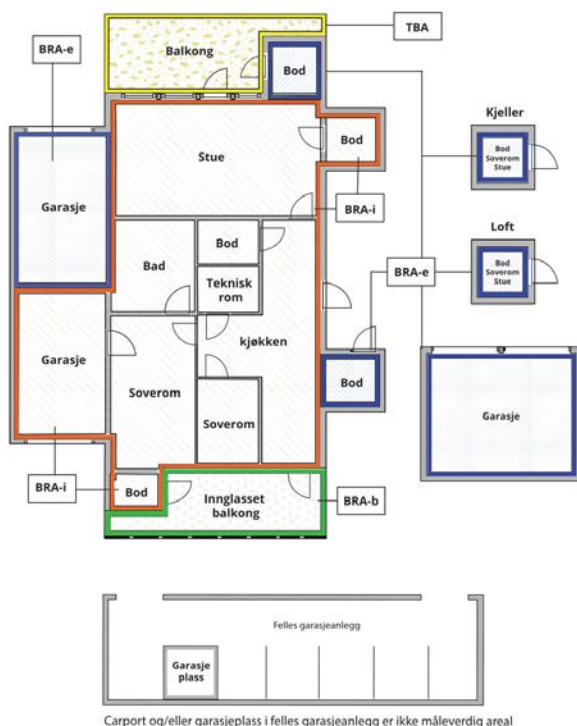
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	48			48	
1.Etasje	54			54	19
Kjeller	53			53	
SUM	155				19
SUM BRA	155				

Romfordeling

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

Kommentar

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 241 cm.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 238 cm.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 239 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasseplattning foran inngang på 5m² Terrasseplattning med utgang fra stue på 14m² Balkong i 2. etasje på 3m²

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

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovliggheit er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovliggheit for denne bygningen.

Lovliggheit

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Rekkehus	100	55
Kommentar		
Rekkehus	I areal S-ROM inngår hele kjelleren og kjellergang fra 1. etasjen. Rom i kjeller med opplegg for vaskemaskin er medtatt som S-ROM/ Vaskekjeller fordi det ikke er laget som et fullverdig vaskerom, vannsøl må unngås på dette rommet.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Alf Bjørnerud	Takstingeniør
	Tonje Madsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	184	179		0	185 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nygårdstunet 16

Hjemmelshaver

Madsen Tonje

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel Østre Toten 2018-2030.
Området er ikke regulert.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 050 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.08.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	18.08.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse	12.04.1983	Østre Toten kommune.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	18.08.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	05.05.1981	Toten Bygg og Anlegg as. Idehus as.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport el-anlegg			Ikke gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted		Østre Toten kommune	Gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport	19.08.2025	Salgsoppgave fra forrige salg.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	26.08.2025	Enova	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	
2	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

Forutsetninger

- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører

boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Forutsetninger

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

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Det var lagret mye innbo/løsøre flere plasser i boligen på befaringsdagen, dette gjorde så inspeksjonen ble noe begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250155	

Selger 1 navn
Tonje Madsen

Gateadresse	
Nygårdstunet 16	

Poststed	Postnr
LENA	2850

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1209250155

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innstalert ny vask og dusj
Arbeid utført av	Staff rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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	Litt sprekk i mur i gulvet i kjeller. Ikke mye.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Takrenne med tilhørende bord ble byttet ut i fjor. Bordene var råttent etter lekk takrenne.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Eltilsynet var på besøk for 2 år siden. Ny del i varmtvannsbereder ble installert av elektriker.
-------------	--

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

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1209250155

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209250155

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Madsen	86640aa6e1d02f52d1201 6b6ab90311010a28336	26.08.2025 08:00:29 UTC	Signer authenticated by One time code

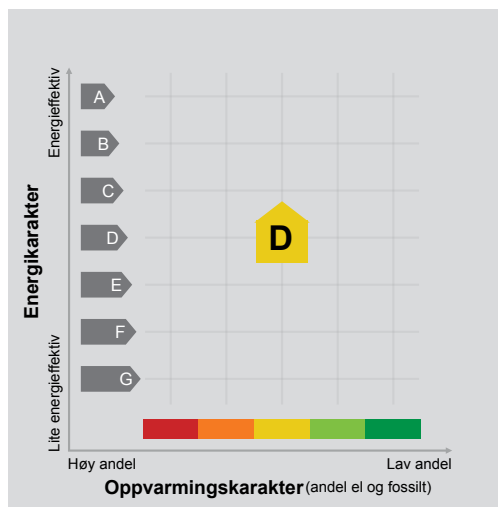
Document reference: 1209250155

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Nygårdstunet 16
Postnummer	2850
Sted	LENA
Kommunenavn	Østre Toten
Gårdsnummer	184
Bruksnummer	179
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	156997730
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-159907
Dato	26.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Nygårdstunet 16 - Nabolaget Lena - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lena sør Linje 401, 441	3 min 0.3 km
Reinsvoll stasjon Linje RE30	16 min 15.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

Skoler

Hoffsvangen skole (1-7 kl.) 185 elever, 15 klasser	5 min 2.9 km
Vilberg skole (1-7 kl.) 111 elever, 7 klasser	6 min 4.4 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	9 min 0.7 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	12 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Lena Torg	5 min
Rådhuset Østre Toten	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

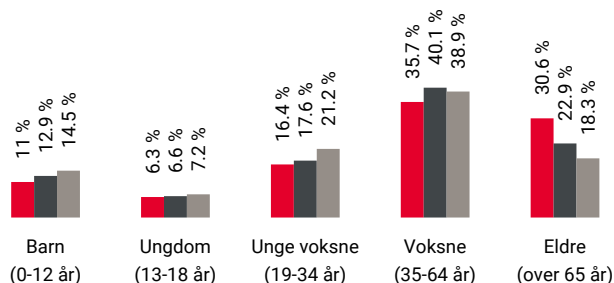
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lena	1 661	994
Østre Toten kommune	14 827	7 484
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lena Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	10 min 0.9 km
Steinerbarnehagen Lena (1-5 år) 18 barn	12 min 1.1 km
Hoffsvangen barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 2.8 km

Dagligvare

Spar Lena Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km
Kiwi Lena	3 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

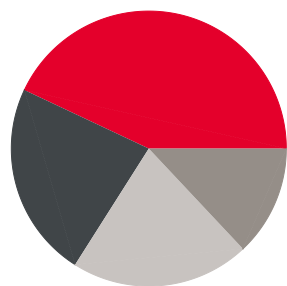
Sport

Østre Toten idrettspark 9 min
Fotball 0.8 km

Lena stadion 11 min
Ballspill, fotball 1 km

Toten Treningssenter Lena 8 min

Boligmasse



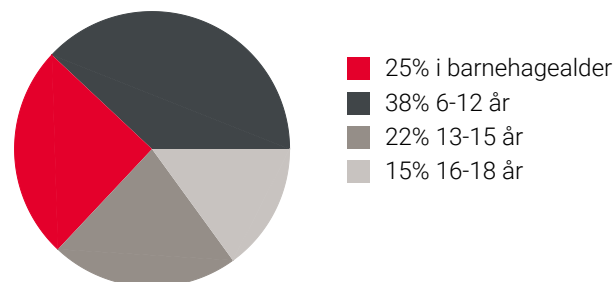
43% enebolig
23% rekkehus
13% blokk
21% annet

Varer/Tjenester

AMFI Raufoss 21 min

Vitusapotek Lena 5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

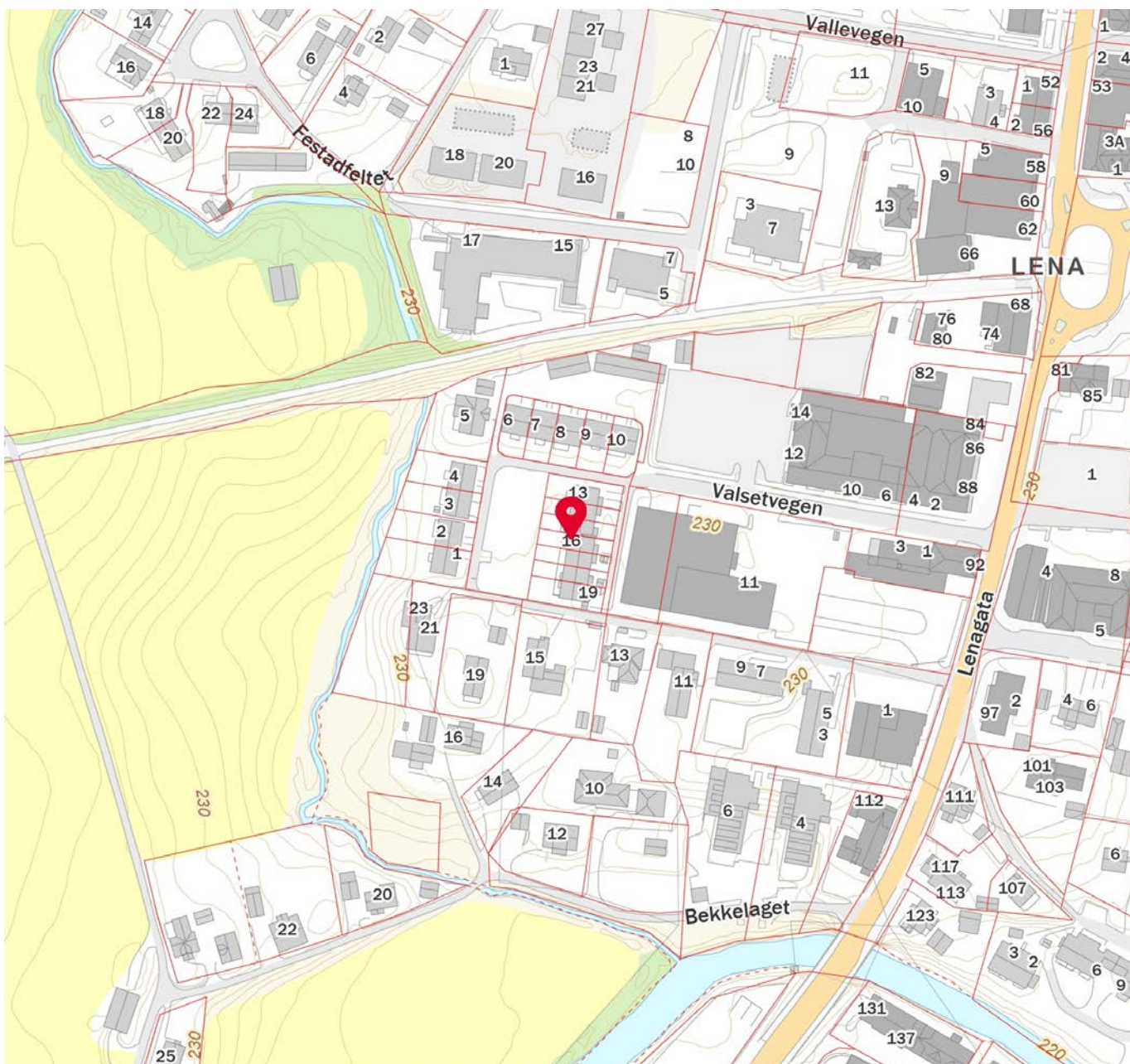
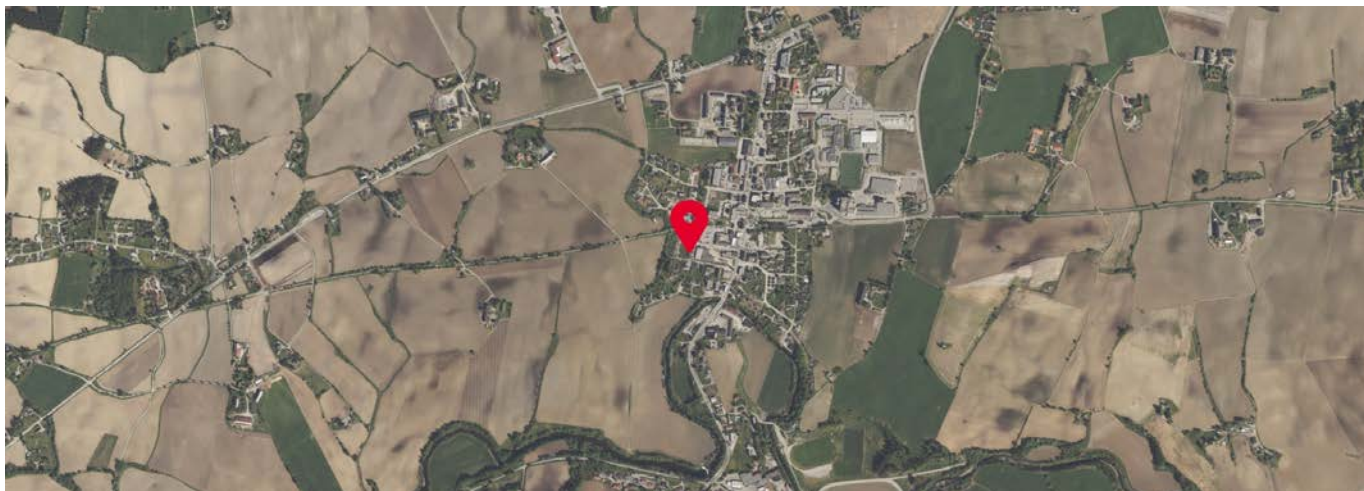


0% 50%

Lena
Østre Toten kommune
Norge

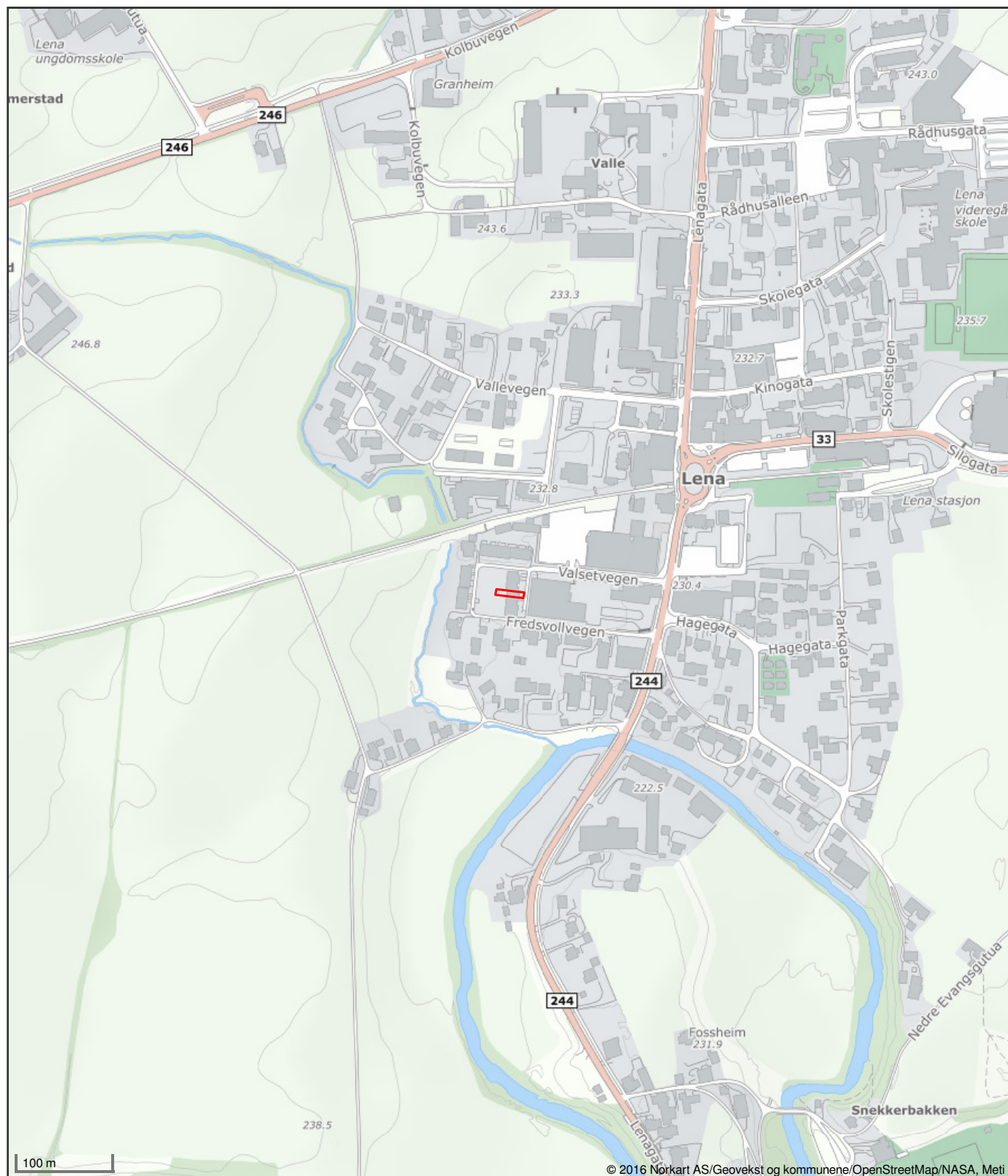
Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





Oversiktskart for eiendom 3442 - 184/179//



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



Eiendom	3442 184/179		
Utskriftsdato	15.08.2025	Antall datasett	99

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.

9 Berørte datasett

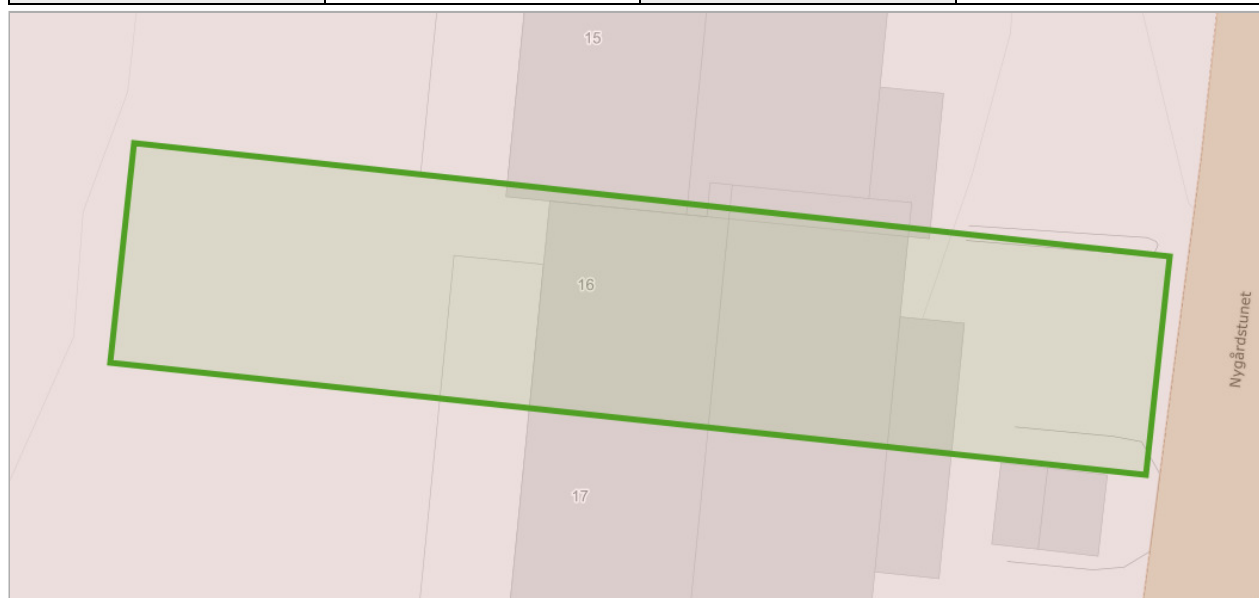
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Radon
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Flom - aktsomhetsområder
- ❶ Mulighet for marin leire
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ Tettsteder

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ 100-meter belte kyst
- ❷ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❷ Aktsomhetskart for steinsprang
- ❷ Ankringsområder
- ❷ Bergrettigheter
- ❷ Dybde data
- ❷ Faresonekart for flom
- ❷ Fiskeplasser redskap
- ❷ FKB-arealbruk
- ❷ Foreslåtte naturvernområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ❷ Grunnvannsborehull
- ❷ Gyteområder
- ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❷ Jordkvalitet
- ❷ Korallrev
- ❷ Kulturlandskap - verdifulle
- ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❷ Kulturminner - SEFRAK
- ❷ Kulturminner - Fredete bygninger
- ❷ Låssettingsplasser
- ❷ Marin grense
- ❷ Markagrensa
- ❷ Naturtyper - Utvalgte
- ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❷ Reindrift beitehage
- ❷ Reindrift flyttlei
- ❷ Reindrift høst/vinterbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift oppsamlingsområde
- ❷ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❷ Reindrift reindriftsanlegg
- ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ❷ Skredhendelser
- ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❷ Store fjellskred
- ❷ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❷ Støysoner for BaneNORS jernbanenett
- ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❷ Tilgjengelighet
- ❷ Trafikkulykker
- ❷ Vannforekomster
- ❷ Verneplan for vassdrag
- ❷ Villreinområder
- ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❷ Aktsomhetskart for snøskred
- ❷ Akvakulturlokaliteter
- ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ❷ Dyrkbar jord
- ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ❷ FKB Tiltak
- ❷ FKB-bane
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ❷ Forurensset grunn
- ❷ Grus og pukk
- ❷ Hoved- og biled
- ❷ Inngrepssone naturområder
- ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❷ Kulturlandskap - utvalgte
- ❷ Kulturminner - Brannmitteområder
- ❷ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❷ Kvikkleire
- ❷ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❷ Naturtyper - verdsatte
- ❷ Naturvernområder
- ❷ Reindrift ekspropriasjon reinkonvensjonsområde
- ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ❷ Reindrift Reinavtaleområde
- ❷ Reindrift reinbeiteområde
- ❷ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ❷ Reindrift siidaområde
- ❷ Reindrift trekklei
- ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ❷ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❷ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❷ Stormflo
- ❷ Støysoner Avinors lufthavner
- ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❷ Strategisk støykartlegging veg
- ❷ Trafikkmengde
- ❷ Turrutebasen
- ❷ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❷ Vernskog
- ❷ Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	12.08.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

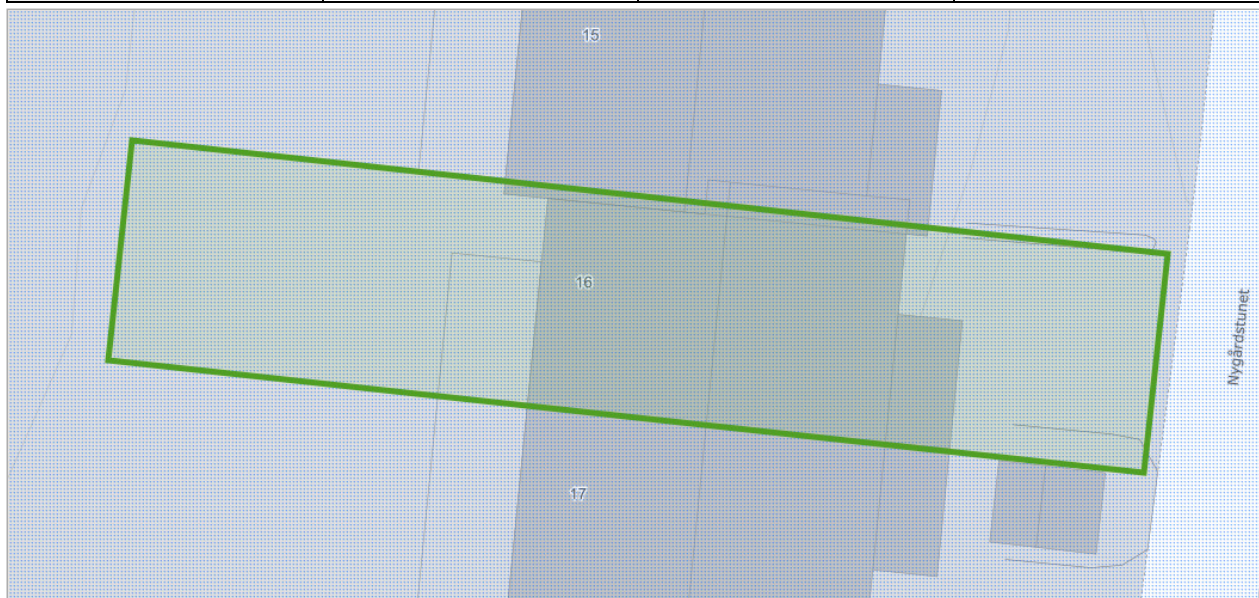
Bebyggelse
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	14.08.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

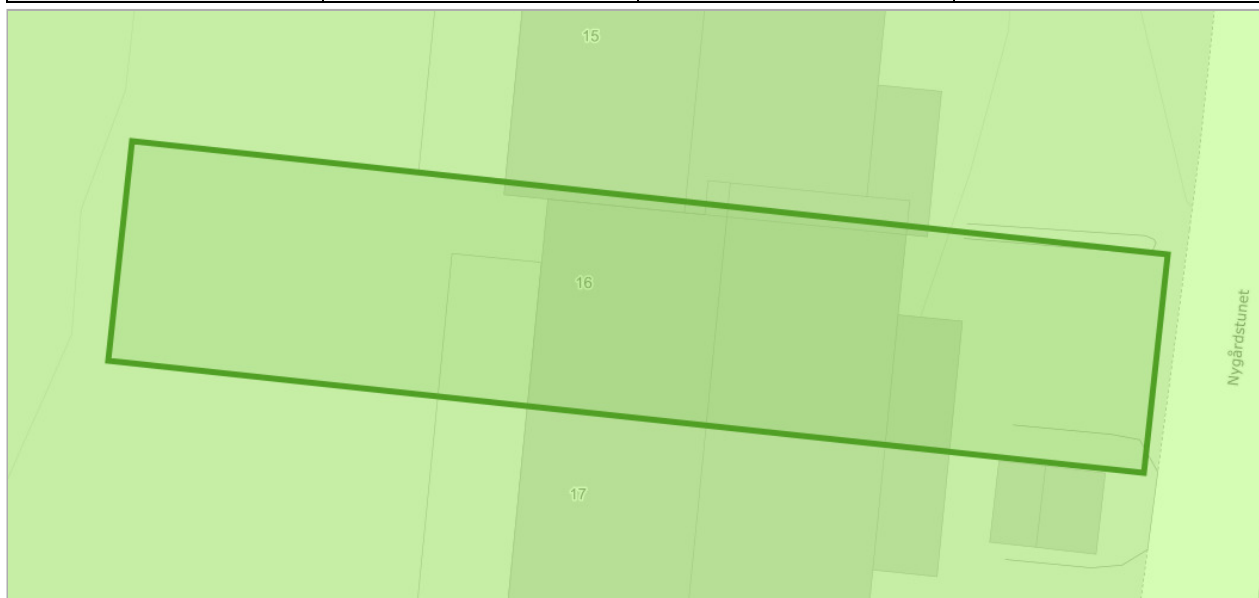
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen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

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



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

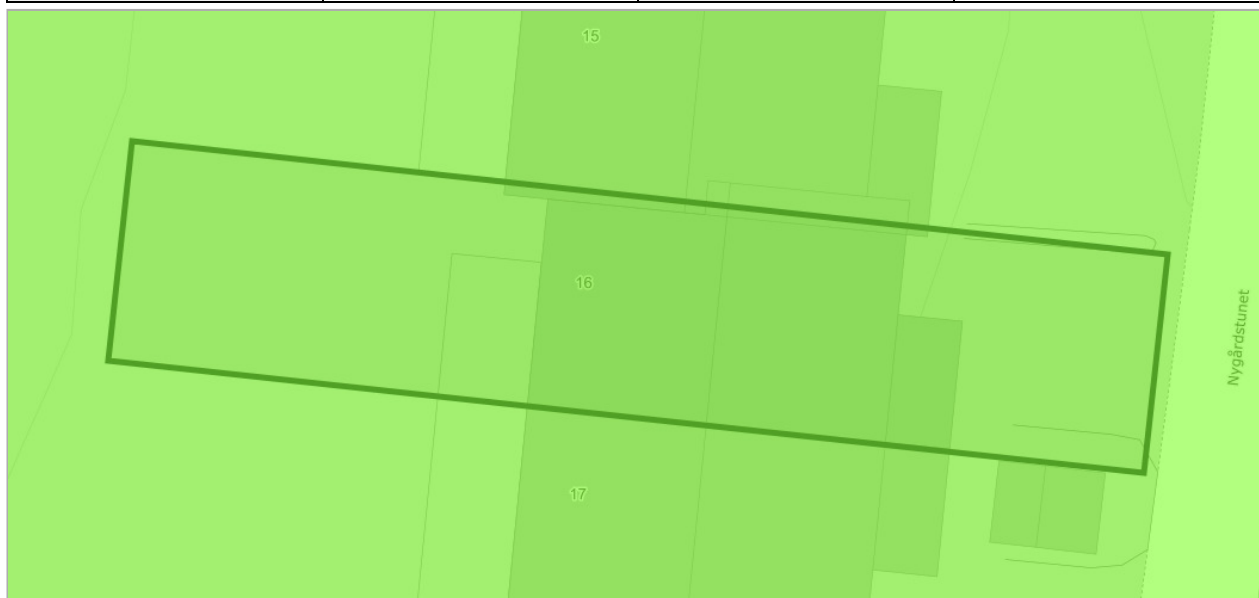
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	14.08.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper 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 grunnboringsdata.

Tegnforklaring

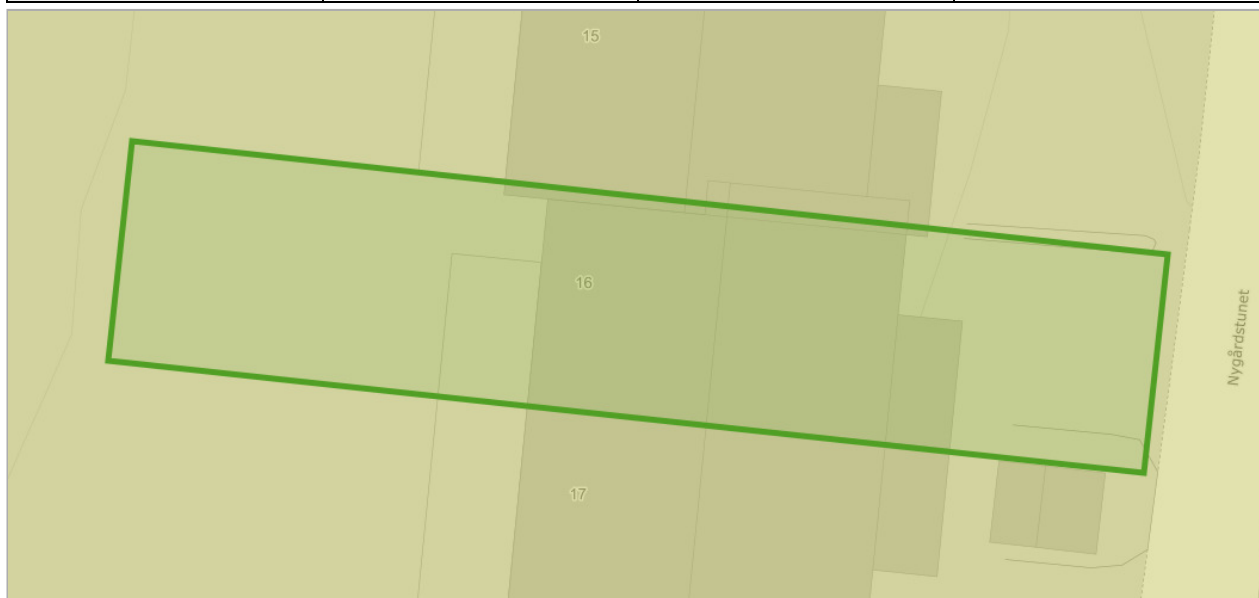
Mulighet for marin leire
 Liten

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	14.08.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

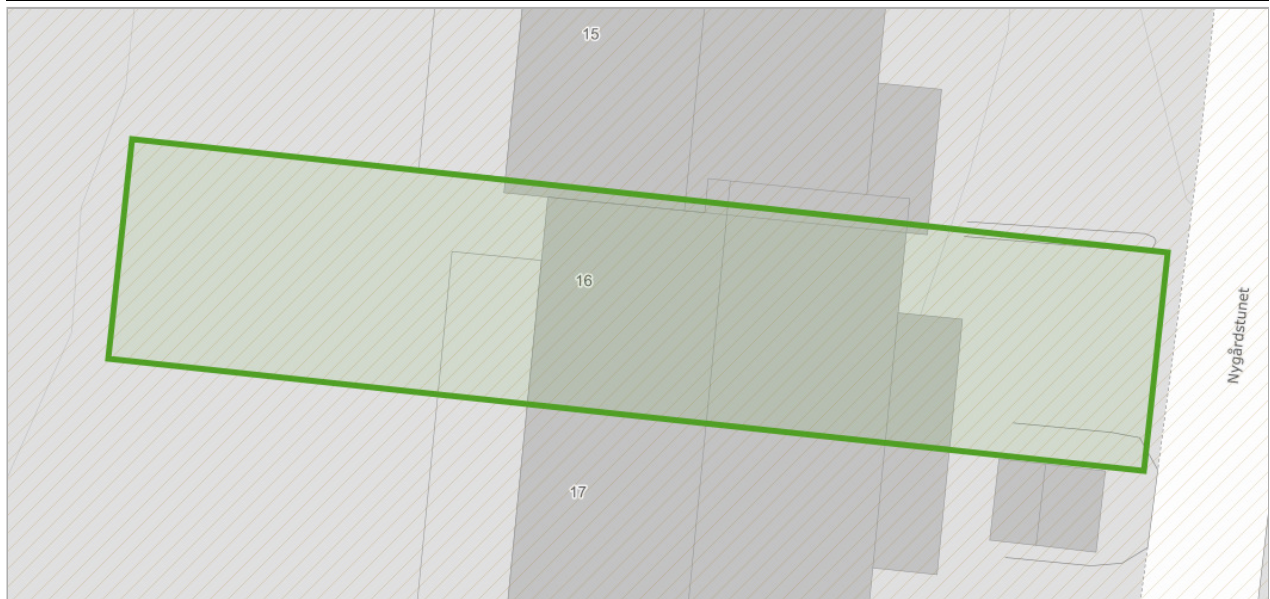
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	14.08.2025
-------	-------------------	---------	------------

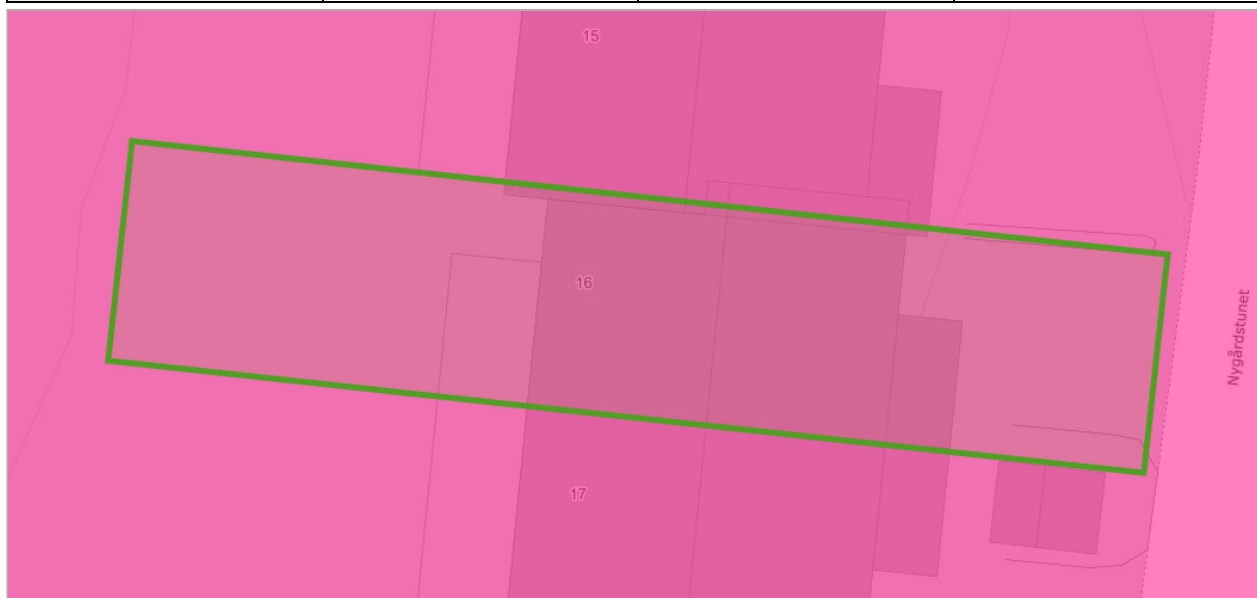


Dekningsområde

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 kjennege 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

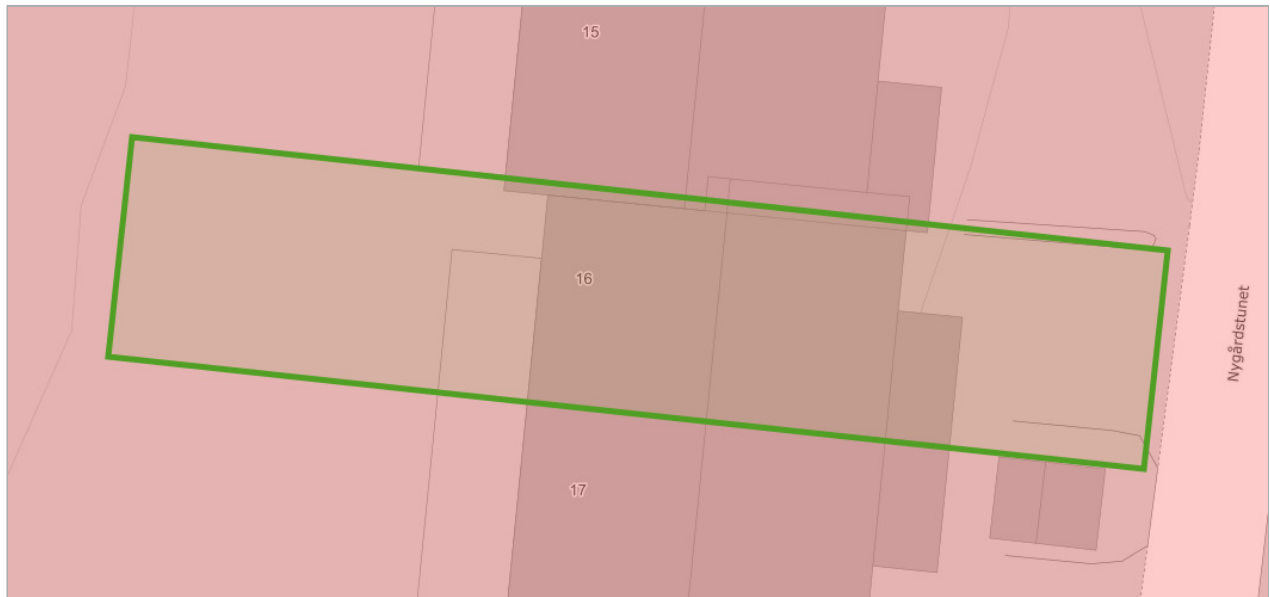
Radon aktsomhetsområde
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

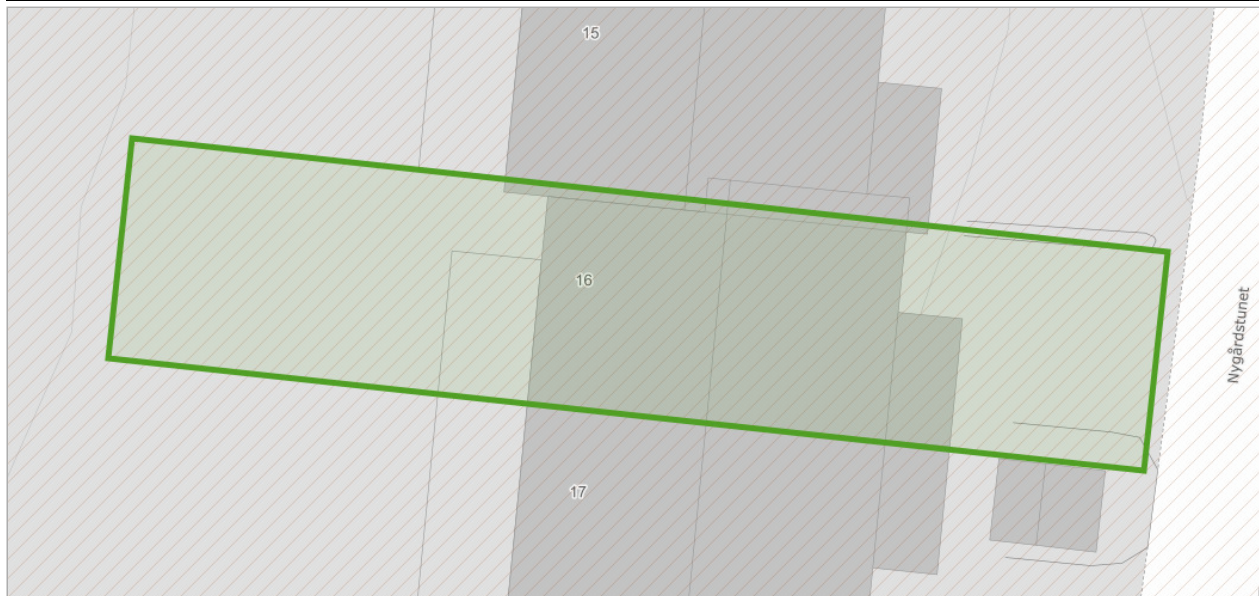
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1633	Lena	1412	1.508413587830265

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.08.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nygårdstunet 16
2850 LENA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Mette Skar

Telefon: 980 15 622
E-post: anne.mette.skar@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre