



BJØRNSTADGUTUA 59

## 04

Velkommen til Bjørnstadgutua 59

## 06

Nøkkelinformasjon/Megler

## 30

Beliggenhet

## 35

Plantegning

## 38

Eiendommen

## 49

Tekniske dokumenter



## BJØRNSTADGUTUA 59

Velkommen til Bjørnstadgutua 59 - en koselig, eldre enebolig fra 1974. Boligen har stort potensiale og praktisk planløsning, men oppgraderinger må påregnes. Inngang i sokkel, her er entré, stue, soverom, toalettrom og boder. Oppe finner du stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod. Fra stuen er det utgang til veranda mot sør. Garasje med plass til liten bil i del av sokkel.

Eiendommen ligger mellom Kapp og Haugskrysset, i et rolig og barnevennlig område med spredt bebyggelse og landbruk. Boligen har romslig tomt og fin utsikt mot Mjøsa og bygda rundt. Gode solforhold og rolig område med ingen gjennomgangstrafikk. Barnehage i nærområdet.

Velkommen til en hyggelig visning!

## BJØRNSTADGUTUA 59

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Prisantydning | <b>2 400 000</b> |
| Omkostninger  | <b>74 022</b>    |
| Totalpris     | <b>2 474 022</b> |
| P-rom         | <b>127 m2</b>    |
| Bruksareal    | <b>161 m2</b>    |
| Soverom       | <b>3</b>         |
| Bad           | <b>1</b>         |
| Eierform      | <b>Selveier</b>  |
| Byggeår       | <b>1974</b>      |
| Eiet tomt     | <b>1287 m2</b>   |



**Gunnar Putten**

Eiendomsmegler MNEF / Partner

99 22 56 56 / [gunnar@partnerseiendomsmegling.no](mailto:gunnar@partnerseiendomsmegling.no)

**& PARTNERS**  
EIENDOMSMEGLING  
i samarbeid med GOBB

Øvre Torvgt 28 2815 Gjøvik



## STANDARD

Eldre enebolig med enkel standard og planløsning.

### Kjøkken:

Lyst og koselig kjøkken i åpen løsning med stuen. Lys kjøkkeninnredning med laminerte skrog, samt laminerte og profilerte fronter. Glassfelt i enkelte overskap. Laminert benkeplate med dobbel kjøkkenkum. Det er laminat og belysning over benkeplaten. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Plass til frittstående komfyr, kjøleskap og mikro.

### Bad i 1.etg:

Bad fra ca 2015 med gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i himling. Servant med underskap og speil med tilhørende belysning. Dusj med forheng og gulvmontert wc. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

### Toalettrom i u.etg.

Toalettrom med belegg på gulv, murpuss og panelplater på vegger samt plater i himling. Enkel innredning. Speil. Gulvmontert wc. Ventil.

Opplegg for vaskemaskin på bod i underetasje.

Innvendige overflater består i hovedsak av:

Gulv: Parkett, laminat, belegg og betong.

Vegger: Panel, malte plater og betong.

Himling: Formpresset panel, malte plater og himlingsplater.

Vedlikehold/påkostninger:

Boligen er 49 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Bygningen er et oppussingsobjekt og har et stort etterslep på vedlikehold, høye kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger må påregnes.

Av påkostninger nevnes:

Modernisering:

2009/2010 Stue og kjøkken pusset opp. Utført av firma

2010 Innmat i sikringsskap. Utført av firma

2015 Ca. år nye takplater og undertak. Utført av firma.

2015 Ca. år nytt bad. Utført av firma.

(Opplysninger over er gitt av selger).

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 10.02.2023 som dette er hentet fra.























## BELIGGENHET

Eiendommen ligger langs vegen mellom Haugkrysset og Kapp i Østre Toten kommune i et område med spredt bebyggelse og landbruk. Boligen har romslig tomt og fin utsikt mot Mjøsa og bygda rundt. Gode solforhold og meget rolig område med ingen gjennomgangstrafikk. Barnehage i nærområdet. Holdeplass for offentlig transport i umiddelbar nærhet.

# Bjørnstadgutua 59

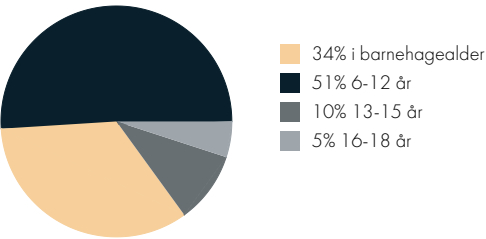
## Offentlig transport

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| 🚶 Jørgenseth nedre       | 6 min 🚶      |
| Linje 440, 442, 443, 444 | 0.6 km       |
| 🚶 Gjøvik stasjon         | 18 min 🚶     |
| Linje R30, R30x          | 12.6 km      |
| ✈ Oslo Gardermoen        | 1 t 18 min 🚶 |

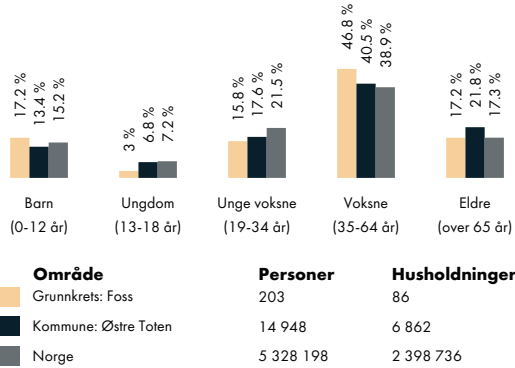
## Skoler

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Nordli skole (1-7 kl.)       | 8 min 🚶  |
| 97 elever, 7 klasser         | 4.6 km   |
| Kapp skole (1-7 kl.)         | 9 min 🚶  |
| 152 elever, 7 klasser        | 5.3 km   |
| Hoffsvangen skole (1-7 kl.)  | 11 min 🚶 |
| 207 elever, 7 klasser        | 6.9 km   |
| Lena ungdomsskole (8-10 kl.) | 12 min 🚶 |
| 320 elever, 12 klasser       | 8.7 km   |
| Lena-Valle vgs - avd. Lena   | 12 min 🚶 |
| 500 elever, 18 klasser       | 8.2 km   |
| Lena-Valle vgs - avd. Valle  | 12 min 🚶 |
| 135 elever, 7 klasser        | 8.3 km   |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

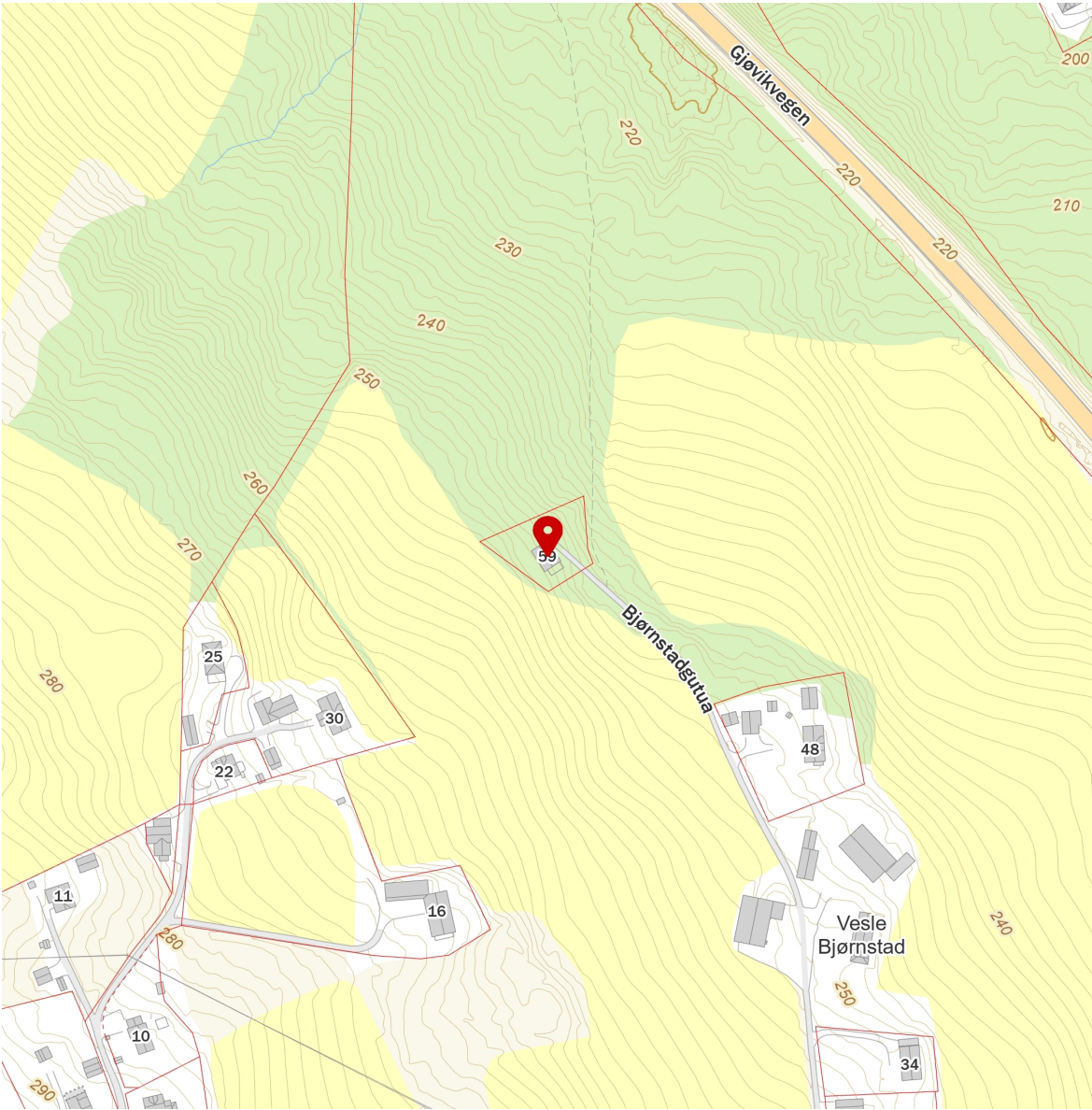
|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Bjørnsgård barnehage (0-6 år) | 13 min 🚶 |
| 54 barn, 3 avdelinger         | 1 km     |
| Nordli barnehage (0-5 år)     | 9 min 🚶  |
| 38 barn, 2 avdelinger         | 5.3 km   |
| Undesløs barnehage (0-5 år)   | 9 min 🚶  |
| 88 barn, 4 avdelinger         | 5.3 km   |

## Dagligvare

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Kiwi Kapp       | 7 min 🚶  |
| PostNord        | 4.3 km   |
| Coop Extra Lena | 12 min 🚶 |

## Sport

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| 🏃 Bjørnsgård skole             | 12 min 🚶 |
| Aktivitetshall                 | 0.9 km   |
| 🏃 Fauchaldplassen gressbane    | 5 min 🚶  |
| Fotball                        | 2.2 km   |
| 🏃 Toten Treningssenter Lena    | 13 min 🚶 |
| 🏃 Toten Treningssenter Raufoss | 17 min 🚶 |



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

[illegible]

# AREAL

## INNHold

Boligen inneholder:

U.etg:

Entré, stue, soverom, toalettrom og boder.

1.etg:

Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod. Fra stue er det utgang til veranda mot sør.

Garasje med plass til liten bil i del av sokkel.



|       |                    |
|-------|--------------------|
| P-ROM | 127 M <sup>2</sup> |
| BRA   | 161 M <sup>2</sup> |

## Bjørnstadgutua 59



1.etg



u.etg

Skissen er ikke målriktig, avvik kan forekomme

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

2 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

202,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

60 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 400 000,-))

12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

74 022,- (Omkostninger totalt)

2 474 022,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader

Det må påregnes kostnader til utvendig forsikring, innboforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold, tømning og drift av privat avløpsanlegg, vedlikehold, strøm, vedlikehold, strøing og brøyting av privat veg, kabel-tv, internett etc. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Forsikring

If Skadeforsikring

Polisenummer: 0520950

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik, i takstmannens tilstandsrapport:

-Utvendig > Veggkonstruksjon:

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Kledning bærer preg av slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-

-Utvendig > Vinduer:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid. Behov for vedlikehold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-

-Innvendig > Overflater:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Gjenstående arbeid. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Knirk i gulv enkelte steder. Mye spor av mus registrert, ukjent omfang. Behov for vedlikehold/oppgraderinger. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

-Innvendig > Rom Under Terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg unormale verdier. Det er registrert avvik på oppbygning av yttervegger mot terreng, denne konstruksjonen er ikke tillatt i dag pga. stor risiko for skader. Oppforet gulv og utforet vegg under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Kostnadsestimat: Over 300 000,-

-Våtrom > Ventilasjon > Bad:

Avtrekksvifte er defekt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Kostnadsestimat: Under 10 000,-

-Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom:

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er påvist skade som følge av

angrep av fukt/råte. Toalett er defekt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.  
Kostnadsestimater: 50 000 - 100 000,-

-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Jeg er ikke EL fagperson.  
Kostnadsestimater: Under 10 000,-

-Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:  
Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.  
Kostnadsestimater: Under 10 000,-

-Tomteforhold > Drenering:  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på svikt, tiltak anbefales. Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.  
Kostnadsestimater: Over 300 000,-

-Tomteforhold > Terrengforhold:  
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Terreng faller inn mot bygning. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.  
Kostnadsestimater: 10 000 - 50 000,-

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak, i takstmannens tilstandsrapport:  
-Utvendig > Nedløp og beslag:  
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Vindskier bærer preg av slitasje. Snødekte beslag og takrenner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.  
Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:  
Det er avvik: Spor av mus registrert, ukjent omfang. Utett undertaksduk ble registrert, dette er et avvik som gir risiko for skade i konstruksjonen. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra luke og

lyst med lommelykt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

-Utvendig > Dører:  
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Dører bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

-Utvendig > Utvendige trapper:  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:  
Det er påvist andre avvik: Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres oppmerksom på risikoen. Knirk er observert. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

-Innvendig > Radon:  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

-Innvendig > Pipe og ildsted:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

-Innvendig > Innvendige dører:  
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

-Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad:  
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

-Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad:  
Det er avvik: Mangler dokumentasjon. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

-Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad:  
Det er avvik: Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

-Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken:  
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Lav høyde på avtrekksvifte, av brannhensyn må underkanten av

viften ikke være lavere enn 0,5 - 0,6 m over koketoppen i de fleste monteringsanvisninger. Komfyrvakt anbefales montert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger:  
Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid. Utilstrekkelig innfesting av rør registrert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon:  
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ventilasjonen i en bolig skal sikre tilfredsstillende luftkvalitet for brukerne med hensyn til helse og komfort og begrense luftfuktigheten innendørs, og dermed hindre kondens og fuktskader (muggsopp og råtedannelse) på innvendige overflater og bygningskonstruksjonene. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bygningsdelen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

-Tekniske installasjoner > Andre installasjoner:  
Det er påvist andre avvik: Det er ikke avholdt service på anlegget. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:  
Grunnmuren har sprekkdannelser. Bygningsdelen må ses i sammenheng med "rom under terreng". Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger. Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning. Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.  
Kommunens opplysning:

Privat avløpsanlegg må tilfredsstille kravene i forurensningsforskriften. Det er eiers eget ansvar at anlegget er riktig dimensjonert, at det fungerer tilfredsstillende, og overholder dagens rensekraft. Gyldig utslippstillatelse skal til enhver tid foreligge, og skal følge eiendommen ved salg. Rensegrøfter for infiltrasjonsanlegg har en levetid på ca. 20 år. Er grøftene eldre, eller anlegget har andre feil/mangler, må det oppgraderes på eiers eget initiativ. Tiltaket er søknadspliktig og krever registrert foretak med tilstrekkelig kompetanse. I forbindelse med kommunens vedtatte handlingsplan 2018-2030: «Bevaring av vann og vassdrag i Østre Toten kommune - opprydding i utslipp fra private avløpsrenseanlegg», vil alle private avløpsanlegg som ikke oppfyller dagens rensekraft få pålegg om oppgradering. Krav om tilknytning til kommunalt avløpsnett kan bli pålagt dersom dette er etablert/blir etablert i nærområdet. Tidspunkt for dette er ikke avklart.

-Tomteforhold > Septiktank:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank. Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

-Tomteforhold > Oljetank.  
Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, i takstmannens tilstandsrapport.

Hulltaking:  
Tilliggende konstruksjoner våtrom:  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 10.02.2023 som dette er hentet fra.

**Selgers egenerklæringsskjema**  
.Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:  
-Punkt 9: Har sett muselort.  
-Punkt 11: Utbedring av terrasse førte til at membran ned mot garasje ble skadet.  
-Punkt 12: Nytt gulv lagt, usikker på av hvem og når det ble utført.

Tilleggskommentar:  
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

For ytterligere informasjon, se selgers egenerklæringsskjema som følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Boligens areal**  
Primærrom: 127 kvm, Bruksareal: 161 kvm

U . etasje/kjeller:  
Bruksareal: 75 m².  
Primærrom: 44 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, stue, soverom og toalettrom.

1. etasje:  
Bruksareal: 86 m².  
Primærrom: 83 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,37m.  
Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,33m og 2,44m.

Andre bygninger:

Garasje:

Bruksareal: 18 m².  
Primærrom: 0 m².

Lovlighet:

Enebolig:  
Det foreligger tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei på soverom i underetasje, og dette må undersøkes ytterligere. Rom i underetasje er innredet etter

byggeår, dette er ikke bruksendret i kommunen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Planløsning stemmer ikke overens med fremlagte tegninger:

Underetasje:  
En bod har blitt slått sammen med stue, og vegg fra gang til stue er tatt ned fra opprinnelig byggetegning.

1.etasje:  
Vindfang og bod eksiterer ikke. Vegger fra stue til kjøkken, og gang til kjøkken eksisterer ikke. To soverom er slått sammen til et soverom med garderobe.

Det er følgende avvik på fasade ifølge tegninger:  
Garasje på Sør/øst vegg, og tilbygg sør/vest vegg.

Garasje:  
Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger dette anbefales innhentet i kommunen.

**Arealbekreftelse**  
Arealer er oppmålt av takstmann ikke kontrollmålt av megler.  
Matrikkelkart fra Østre Toten kommune følger vedlagt.

**Adkomst**  
Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

**Tomt**  
Areal: 1 287 kvm, Eierform: Eiet tomt

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

**Garasje / parkering**  
Ja.

Garasje med plass til 1 liten bil i sokkel.

Øvrig parkering på gruset gårdsplass.

**Byggemåte**  
Enkel bygningsbeskrivelse - Enebolig:

Taktekking av metallplater. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Yttervegg i betong. Grunnmur malt over terreng. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Undertaksduk. Luftespalter ved raft. Lufteventiler i gavl. Kaldt loft.

Drenering:  
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng. Snødekt terreng.

Vinduer:  
Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Utvendig solskjerming på enkelte vinduer

Dører:  
Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass.  
Innvendige dører: Tredører. Formpressede dører.

Terrasse:  
Altan mot sør. Konstruksjoner og overflater i treverk. Tretrapp. Fundamentert på grunnmur i blokker. Snødekte overflater.

Vannledninger:  
Synlige vannrør i: Plast. Metall.  
Vannmåler og stoppekran er lokalisert i bod.

Avløpsrør:  
Synlige avløpsrør i: Plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på bod i underetasje.

Ventilasjon:  
Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg:  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Andre tekniske installasjoner:  
Det er montert varmepumpe i stue.

Andre bygninger:

Enkel bygningsbeskrivelse - Garasje i sokkel:  
Gruset/jordgulv. Grunnmur i murte blokker. Trevinduer med 1-lag glass. Yttervegg i murte blokker. Tak i trekonstruksjon i forbindelse med altan. Leddport. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

Garasjer og uthus er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

For ytterligere informasjon se vedlagte

tilstandsrapport datert 10.02.2023 som dette er hentet fra.

**Ferdigattest / brukstillatelse**  
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 7.3.1975 for eiendommen.

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

Dokumentet kan fåes ved henvendelse til megler.

**Barnehage / skole i området**  
Barnehager:  
Bjørnsgård barnehage (0-6 år) 13 min 54 barn, 3 avdelinger 1 km  
Nordli barnehage (0-5 år) 9 min 38 barn, 2 avdelinger 5.3 km  
Undesløs barnehage (0-5 år) 9 min 88 barn, 4 avdelinger 5.3 km

Skoler:  
Nordli skole (1-7 kl.) 8 min 97 elever, 7 klasser 4.6 km  
Kapp skole (1-7 kl.) 9 min 152 elever, 7 klasser 5.3 km  
Hoffsvangen skole (1-7 kl.) 11 min 207 elever, 7 klasser 6.9 km  
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 12 min 320 elever, 12 klasser 8.7 km  
Lena-Valle vgs - avd. Lena 12 min 500 elever, 18 klasser 8.2 km  
Lena-Valle vgs - avd. Valle 12 min 135 elever, 7 klasser 8.3 km

Se vedlagte Nabolagsprofil.

**Adgang til utleie**  
For utleie av deler av boligen kan det medføre krav om godkjennelse iht. plan- og bygningsloven om varig oppholdsrom. I tillegg kan det medføre søknadsplikt overfor plan- og bygningsmyndighetene for selvstendig boenhet. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

**Oppvarming**  
Boligen varmes opp med strøm og vedfyring.

Det er vedovn i gang og kjellerstue i under etasjen. Varmepumpe er montert på stue/kjøkken i 1.etasje. Det er i tillegg montert panelovner i flere rom.

Ildsted:  
Elementpipe. Ildsted montert i .  
Sist tilsyn, dato: 3.3.2020.  
Sist feid, dato: 12.9.2022.

**Energimerking**

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

**Energiforbruk**

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

**Kommunale avgifter**

Kr. 12 771 pr. år  
inkl. abonnementsgebyr for vann og avløp, renovasjon, branntilsyn og eiendomsskatt.  
(Eiendomsskatten utgjør p.t. kr. 4328,- Skattetakst: 1 311 800,-) Det gjøres oppmerksom på at det er montert vannmåler i boligen og at avgiftene vil variere etter forbruk

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

I 2023 fordeler de kommunale standardgebyrene seg p.t. som følger:

Vann: kr. 4067,-  
Avløp: kr. 520,-  
Renovasjon: kr. 3232,-  
Feiegebyr: kr. 624,-  
Eiendomsskatt: kr. 4328,- (Eiendomsskattetakst:: 1311800,-).

Det er montert vannmåler på eiendommen, og det gjøres derfor oppmerksom på at de kommunale avgiftene vil variere avhengig av forbruk.

**Eiendomsskatt**

Det er i Østre toten kommune vedtatt eiendomsskatt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

**Formuesverdi**

Formuesverdi som primærbolig kr. 512 758 pr. 09.02.23  
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 845 928 pr. 09.02.23

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

**Regulering**

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (KP) med navn: Kommuneplan, vedtaksdato: 19.6.2019 og formål: -LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv - Nåværende.

Området er avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsområde der spredt boligbygging er tillatt. Se § 5.3 i bestemmelsene til Kommuneplanens arealdel.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med kommune eller megler.

**Konsesjon / odel**

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

**Tinglyste rettigheter og forpliktelser**

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Ingen kjente rettigheter eller heftelser er registrert i grunnboken.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med

megler for nærmere spesifikasjon av disse.

**Vei/vann/avløp**

Privat vei.  
Ikke fremlagt avtale om vegrett. Det må påregnes kostander til brøyting og vedlikehold av veg.

Eiendommen har offentlig vann via privat vannledning. Det er montert vannmåler i boligen. Privat avløp. Septiktank.

Merknad fra Østre Toten kommune:

Privat avløpsanlegg må tilfredsstillte kravene i forurensningsforskriften. Det er eiers eget ansvar at anlegget er riktig dimensjonert, at det fungerer tilfredsstillende, og overholder dagens rensekraft.

Gyldig utslippstillatelse skal til enhver tid foreligge, og skal følge eiendommen ved salg.

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

I forbindelse med kommunens vedtatte handlingsplan 2018-2030: «Bevaring av vann og vassdrag i Østre Toten kommune - opprydding i utslipp fra private avløpsrenseanlegg», vil alle private avløpsanlegg som ikke oppfyller dagens rensekraft få pålegg om oppgradering.

Krav om tilknytning til kommunalt avløpsnett kan bli pålagt dersom dette er etablert/blir etablert i nærområdet.  
Tidspunkt for dette er ikke avklart.

**Tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

**Boligselgerforsikring**

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

**Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring**

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

**Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 99 22 56 56 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

#### Overtagelse

Etter avtale.

#### Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

#### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest

ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

#### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik

mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

#### Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

#### Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes

mer informasjon, kontakt megler

#### Adresse og matrikkel

Bjørnstadgutua 59, 2849, Kapp, Gnr. 112 bnr. 4 i Østre toten kommune

#### Eier

Sigbjørn Harald Fjellstad  
V/Ann Soffi Myrer og Jørn Harald Fjellstad.

#### Oppdragsnummer

6-23-0013

#### Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1,80 % beregnet av salgssummen, minimum 40 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 6.250,-, tilrettelegging. kr. 12.900,-, markedsføringspakke kr. 17 900,-

For visninger er det avtalt kr. 3 000,- pr. visning. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

#### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

[illegible]

The image features a dark blue background with a white geometric grid pattern. The grid consists of several horizontal and vertical lines of varying lengths, creating a series of rectangles. The text "TEKNISKE DOKUMENTER" is centered in a large, white, serif font. On the right edge, the word "BOLIG" is written vertically in a small, white, sans-serif font.



# Tilstandsrapport

📍 Bjørnstadgutua 59, 2849 KAPP

📖 ØSTRE TOTEN kommune

# gnr. 112, bnr. 4

## Markedsverdi

**2 250 000**

Areal (BRA): Enebolig 161 m<sup>2</sup>, Garasje 18 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.01.2023

Rapportdato: 10.02.2023

Oppdragsnr.: 21840-1016

Referansenummer: TK3880

Autorisert foretak: Takstgruppen AS



Gyldig rapport  
10.02.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

PRESISJON – RELEVANT – TRØKK  
TAKSTGRUPPEN AS HAR UTFØRT DENNE RAPPORTEN



## Norsk takst

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

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

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

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

## Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt ca. 70 takstingeniører til sammen. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd. Blant våre tjenester er: Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 60 000 takster i disse områdene. Les mer på [www.takstgruppen.as](http://www.takstgruppen.as).

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as



TAKSTGRUPPEN  
Takstfullmektig under takstingeniør:  
Simen Hvem

### Rapportansvarlig

*Petter Wangen*

Petter Wangen

Uavhengig Takstingeniør

[petterwangen@takstgruppen.as](mailto:petterwangen@takstgruppen.as)

416 66 662

PRESISJON – RELEVANT – TRØKK  
TAKSTGRUPPEN AS HAR UTFØRT DENNE RAPPORTEN

Oppdragsnr.: 21840-1016

Befaringsdato: 23.01.2023

Side: 2 av 33



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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



## 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



#### 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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på.

## Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

**BELIGGENHET**  
Eiendommen ligger over Gjøvikvegen ved Kapp i Østre Toten kommune i et område med spredt bebyggelse og landbruk. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet, med kort avstand til både dagligvare, barnehage, skole, idrettsanlegg og ski om vinteren. Her får du følelsen av å bo landlig til, men allikevel ikke så langt unna alle fasiliteter.

**ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE**  
Taktekking av metallplater. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Yttervegg i betong. Grunnmur malt over terreng. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Undertaksduk. Luftespalter ved raft. Lufterventiler i gavl. Kaldt loft. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Altan mot sør. Konstruksjoner og overflater i treverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:  
Parkett. Laminat. Belegg. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:  
Panel. Malte plater. Betong.

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Formpresset panel. Malte plater. Himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv på grunn. Elementpipe. Deler av gulv er oppforet. Grunnmur i betong. Gulv støpt på grunn. Boligen har lakkert tretrapp. Tredører. Formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusj med forheng. Gulvmontert wc. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekksventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Laminerte fronter. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Belysning over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående:  
Komfyr. Kjøleskap. Mikro.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Belegg på gulv. Murpuss på vegg. Panelplater på vegg. Plater i himling. Enkel innredning. Speil. Gulvmontert wc. Ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:  
Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:  
Plast.

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming består av:  
Vedfyring. Strøm.

I hovedsak ved hjelp av:  
Panelovn. Ildsted. Varme i gulv. Varmepumpe.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng. Bygningen har grunnmur i murte blokker. Støpt gulv på grunn. Eiet tomt som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Det er septiktank og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av ukjent type. Det er oljetank i stål i kjeller.

# Beskrivelse av eiendommen

**Markedsvurdering**  
Totalt Bruksareal 179 m²  
Totalt Bruksareal for hoveddel 161 m²  
Totalpris 2 250 000

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig    |        |       |       |
|-------------|--------|-------|-------|
| ETASJE      | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 1. etasje   | 86     | 83    | 3     |
| Underetasje | 75     | 44    | 31    |
| Sum         | 161    | 127   | 34    |
| Garasje     |        |       |       |
| ETASJE      | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| Garasje     | 18     | 0     | 18    |
| Sum         | 18     | 0     | 18    |

**Befaring - og eiendomsopplysninger**

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

**Forutsetninger og vedlegg**

[Gå til side](#)

**Lovlighet**

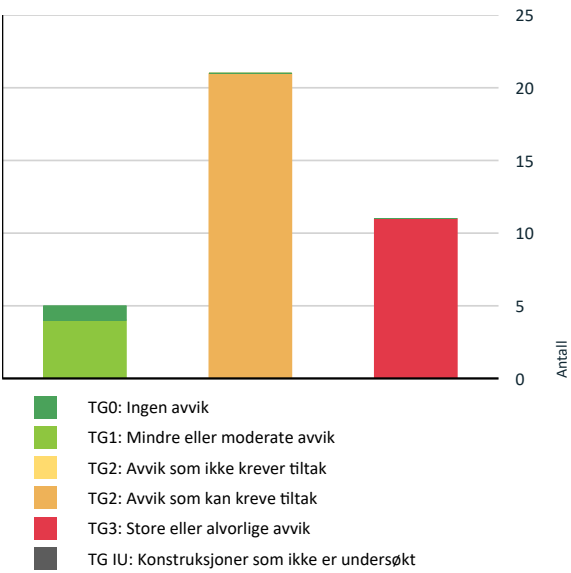
[Gå til side](#)

**Enebolig**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Se evt. kommentar under Ja/nei spørsmålene under.  
**Garasje**  
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
Se evt. kommentar under Ja/nei spørsmålene under.



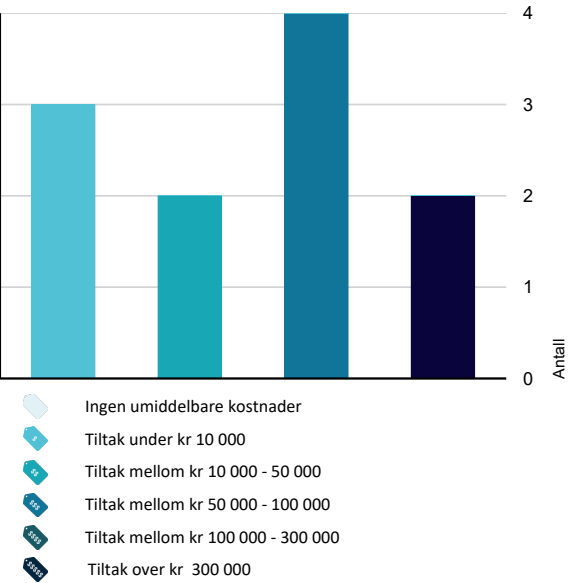
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger, fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagte dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuksøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for bla. temperatur og materiale. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene. Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Kledning bærer preg av slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

##### ! Utvendig > Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.  
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.



# Sammendrag av boligens tilstand

Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.  
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid. Behov for vedlikehold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

##### ! Innvendig > Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Gjenstående arbeid. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Knirk i gulv enkelte steder. Mye spor av mus registrert, ukjent omfang. Behov for vedlikehold/oppgraderinger. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

##### ! Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved enkle fuksøk med fuktindikator registrerte jeg unormale verdier. Det er registrert avvik på oppbygning av yttervegger mot terreng, denne konstruksjonen er ikke tillatt i dag pga. stor risiko for skader. Oppforet gulv og utforet vegg under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

##### ! Våtrom > Ventilasjon > Bad

Avtrekksvifte er defekt.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### ! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

Toalettrom mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Toalett er defekt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

##### ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### ! Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuksamlingen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på svikt, tiltak anbefales. Fuksamlingen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuksamlingen ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuksamlingen er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

##### ! Tomteforhold > Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.  
Terreng faller inn mot bygning.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### ! Utvendig > Nedløp og beslag

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

Vindskier bærer preg av slitasje. Snødekte beslag og takrenner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

##### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Spor av mus registrert, ukjent omfang. Utett undertaksduk ble registrert, dette er et avvik som gir risiko for skade i konstruksjonen. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

##### ! Utvendig > Dører

# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.</p> <p>Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Dører bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.</p>                                                                                                             | <p>Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>!</b> <b>Utvendig &gt; Utvendige trapper</b> <a href="#">Gå til side</a></p> <p>Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.</p> <p>Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.</p>                                                          | <p><b>!</b> <b>Kjøkken &gt; Overflater og innredning &gt; Stue/kjøkken</b> <a href="#">Gå til side</a></p> <p>Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.</p> <p>Lav høyde på avtrekksvifte, av brannhensyn må underkanten av viften ikke være lavere enn 0,5 - 0,6 m over koketoppen i de fleste monteringsanvisninger. Komfyrvakt anbefales montert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.</p>                                                                |
| <p><b>!</b> <b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b> <a href="#">Gå til side</a></p> <p>Det er påvist andre avvik:</p> <p>Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres oppmerksom på risikoen. Knirk er observert. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.</p>             | <p><b>!</b> <b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b> <a href="#">Gå til side</a></p> <p>Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.</p> <p>Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid. Utilstrekkelig innfesting av rør registrert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.</p>                                                                                 |
| <p><b>!</b> <b>Innvendig &gt; Radon</b> <a href="#">Gå til side</a></p> <p>Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.</p> <p>Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.</p>                                                                                                                    | <p><b>!</b> <b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b> <a href="#">Gå til side</a></p> <p>Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.</p> <p>Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>!</b> <b>Innvendig &gt; Pipe og ildsted</b> <a href="#">Gå til side</a></p> <p>Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.</p> <p>Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.</p> | <p><b>!</b> <b>Tekniske installasjoner &gt; Ventilasjon</b> <a href="#">Gå til side</a></p> <p>Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.</p> <p>Ventilasjonen i en bolig skal sikre tilfredsstillende luftkvalitet for brukerne med hensyn til helse og komfort og begrense luftfuktigheten innendørs, og dermed hindre kondens og fuktskader (muggsopp og råtedannelse) på innvendige overflater og bygningskonstruksjonene. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.</p> |
| <p><b>!</b> <b>Innvendig &gt; Innvendige dører</b> <a href="#">Gå til side</a></p> <p>Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.</p> <p>Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.</p>                                                                                                                     | <p><b>!</b> <b>Tekniske installasjoner &gt; Varmtvannstank</b> <a href="#">Gå til side</a></p> <p>Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år</p> <p>Bygningsdelen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.</p>                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>!</b> <b>Våtrom &gt; Overflater vegger og himling &gt; Bad</b> <a href="#">Gå til side</a></p> <p>Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet</p> <p>Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.</p>                                                      | <p><b>!</b> <b>Tekniske installasjoner &gt; Andre installasjoner</b> <a href="#">Gå til side</a></p> <p>Det er påvist andre avvik:</p> <p>Det er ikke avholdt service på anlegget. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>!</b> <b>Våtrom &gt; Sluk, membran og tettesjikt &gt; Bad</b> <a href="#">Gå til side</a></p> <p>Det er avvik:</p> <p>Mangler dokumentasjon. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.</p>                                                                                                                                        | <p><b>!</b> <b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b> <a href="#">Gå til side</a></p> <p>Grunnmuren har sprekkdannelser.</p> <p>Bygningsdelen må ses i sammenheng med "rom under terreng". Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>!</b> <b>Våtrom &gt; Sanitærutstyr og innredning &gt; Bad</b> <a href="#">Gå til side</a></p> <p>Det er avvik:</p>                                                                                                                                                                                                              | <p><b>!</b> <b>Tomteforhold &gt; Utvendige vann- og avløpsledninger</b> <a href="#">Gå til side</a></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger. Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.</p> <p>Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.</p> <p>Kommunens opplysning:<br/>Privat avløpsanlegg må tilfredsstillende kravene i forurensningsforskriften. Det er eiers eget ansvar at anlegget er riktig dimensjonert, at det fungerer tilfredsstillende, og overholder dagens renskrav. 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 renskrav få pålegg om oppgradering. Krav om tilknytning til kommunalt avløpsnett kan bli pålagt dersom dette er etablert/blir etablert i nærområdet. Tidspunkt for dette er ikke avklart.</p> |  |
| <p><b>!</b> <b>Tomteforhold &gt; Septiktank</b> <a href="#">Gå til side</a></p> <p>Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.</p> <p>Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| <p><b>!</b> <b>Tomteforhold &gt; Oljetank</b> <a href="#">Gå til side</a></p> <p>Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.</p> <p>Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



Byggeår  
1974

Kommentar  
Opplyst av rekvirent.

Anvendelse  
Enebolig

Standard  
Enkel standard og enkel planløsning.  
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.  
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

Vedlikehold  
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. 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. Det anbefales ytterligere undersøkelser på bygningsdeler som var snødekt på befaringsdagen. Boligen er 49 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Bygningen er et oppussingsobjekt og har et stort etterslep på vedlikehold, høye kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger må påregnes.

| Tilbygg / modernisering               |                  |                                   |
|---------------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| 2015                                  | Utført av firma. | Ca. år nye takplater og undertak. |
| 2015                                  | Utført av firma. | Ca. år nytt bad.                  |
| (Opplysninger over er gitt av selger) |                  |                                   |

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taktekking av metallplater. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker.



Snødekt taktekking.

### Nedløp og beslag

TG 2

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre.



Bør etableres bedre løsning på nedløp.

#### Vurdering av avvik:

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

Vindskier bærer preg av slitasje. Snødekte beslag og takrenner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Tiltak

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

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

### Veggkonstruksjon

TG 3

Yttervegg i trekonstruksjon. Yttervegg i betong. Grunnmur malt over terreng. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning.

# Tilstandsrapport



Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Råteskadet panel.



Det er påvist råteskader i bordkledningen.



Råteskadet panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Kledning bærer preg av slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Mønet skråtak i tre. Undertaksduk. Luftespalter ved raft. Lufterventiler i gavl. Kaldt loft. Adkomst til loft via luke.



Hull i undertaksduk med raft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spor av mus registrert, ukjent omfang. Utett undertaksduk ble registrert, dette er et avvik som gir risiko for skade i konstruksjonen. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis innsipert fra luke og lyst med lommelykt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Tiltak

- Tiltak:

Skade må utbedres. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Tilstandsrapport

### Vinduer TG 3

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 2-lags isolerglass.  
Utvendig solskjerming på enkelte vinduer.



Råteskade på vindu.



Innfestingsskinne til markise er løs.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### Dører TG 2

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass.



Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.



Dørhåndtak er løst.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Dører bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser TG 3

Altan mot sør. Konstruksjoner og overflater i treverk. Tretrapp.  
Fundamentert på grunnmur i blokker. Snødekte overflater.

## Tilstandsrapport



Bærer preg av slitasje.



Snødekte overflater.



Fukt i himling i garasjen under altan.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid. Behov for vedlikehold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Skader må utbedres. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### Utvendige trapper TG 2

Snødekt trapp.



Trapp lagd med heller ved inngangsparti.



Snødekt trapp.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## INNENDIG

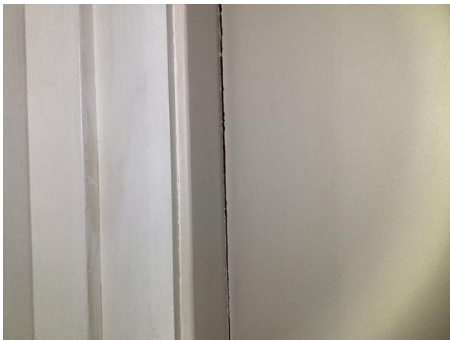
### Overflater TG 3

Gulv er i hovedsak preget av:  
Parkett. Laminat. Belegg. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:  
Panel. Malte plater. Murpuss.

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Formpresset panel. Malte plater. Himlingsplater.

# Tilstandsrapport



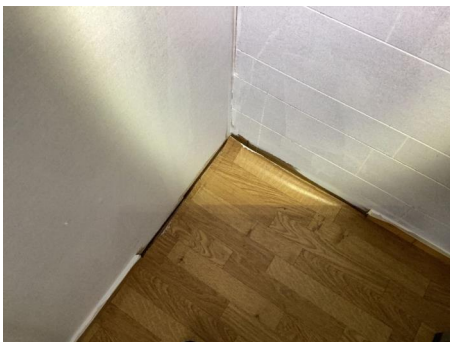
Sprek i hjørnet.



Gjenstående arbeid.



Defekt garderobeskapdører.



Løst gulvbelegg.

## Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Gjenstående arbeid. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Knirk i gulv enkelte steder. Mye spor av mus registrert, ukjent omfang. Behov for vedlikehold/oppgraderinger. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

## Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Behov for vedlikehold og oppgraderinger. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv på grunn. Det er målt avvik innenfor kravene i NS3600 i to rom i hver etasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres oppmerksom på risikoen. Knirk er observert. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

## Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Radon

TG 2

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



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling.

## Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

TG 2

Elementpipe.

Antall ildsteder i boligen:  
2.



Mangler ildfast plate under feieluke.



Mindre en 30cm fra ildsted til trapperekverk.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

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. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## Rom Under Terreng

TG 3

Deler av gulv er oppforet. Deler av vegger er utforet. Grunnmur i murte blokker. Gulv støpt på grunn.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i konstruksjon.



Fuktsjolder på gulv og vegg.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i oppforet gulv.



Saltutslag på gulv.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg unormale verdier. Det er registrert avvik på oppbygning av yttervegger mot terreng, denne konstruksjonen er ikke tillatt i dag pga. stor risiko for skader. Oppforet gulv og utforet vegg under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold

## Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

## Innvendige dører

Tredører. Formpressede dører.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## Generell

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusj med forheng. Gulvmontert wc. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

## Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.

## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.

## Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.



Kontroll av sluk.



Utette rørgjennomføringer i våtsone.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler dokumentasjon. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.



Misfarging i vask.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk avtrekksventilasjon.

## Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Laminerte fronter. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Belysning over benkeplate. Glassfelt i enkelte overskap. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående:

Komfyr. Kjøleskap. Mikro.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.



Skapdører trenger justering.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Lav høyde på avtrekksvifte, av brannhensyn må underkanten av viften ikke være lavere enn 0,5 - 0,6 m over koketoppen i de fleste monteringsanvisninger. Komfyrvakt anbefales montert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

## Tilstandsrapport

### Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ingen avvik ved papirtest.

### SPESIALROM

#### UNDERETASJE > TOALETTRUM

### Overflater og konstruksjon

TG 3

Belegg på gulv. Murpuss på vegg. Panelplater på vegg. Plater i himling. Enkel innredning. Speil. Gulvmontert wc. Ventil.



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

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
  - Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
  - Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalett er defekt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

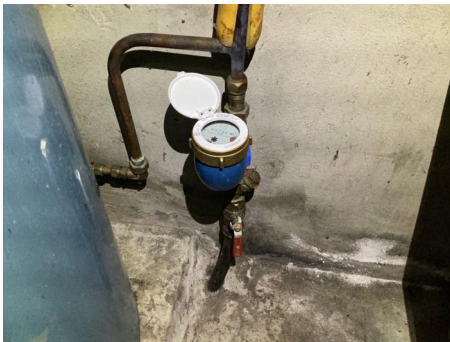
### TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Synlige vannrør i:  
Plast. Metall.

Jeg er ikke VVS fagperson.



Vannmåler og stoppekran lokalisert i bod.

#### Vurdering av avvik:

- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid. Utilstrekkelig innfesting av rør registrert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

### Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør i:  
Plast.

Jeg er ikke VVS fagperson.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Tiltak

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

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## Tilstandsrapport

### Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ventilasjonen i en bolig skal sikre tilfredsstillende luftkvalitet for brukerne med hensyn til helse og komfort og begrense luftfuktigheten innendørs, og dermed hindre kondens og fuktskader (muggsopp og råtedannelse) på innvendige overflater og bygningskonstruksjonene. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

### Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Varmtvannstank lokalisert på bod.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Bygningsdelen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Tiltak

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

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

### Andre installasjoner

TG 2

Oppvarming består av:  
Vedfyring. Strøm.

I hovedsak ved hjelp av:  
Panelovn. Ildsted. Varme i gulv. Varmepumpe.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på:  
Bad.



Vann fra varmepumpe må ledes vekk fra grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke avholdt service på anlegget. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### Elektrisk anlegg

TG 3

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

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

Jeg er ikke EL fagperson.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Ikke besvart av eier på grunn av salg via fullmakt.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ikke besvart av eier på grunn av salg via fullmakt.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Ikke besvart av eier på grunn av salg via fullmakt.**
- Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?  
**Ikke besvart av eier på grunn av salg via fullmakt.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen

## Tilstandsrapport

- er over 5 år?  
**Ikke besvart av eier på grunn av salg via fullmakt.**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Ikke besvart av eier på grunn av salg via fullmakt.**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ikke besvart av eier på grunn av salg via fullmakt.**
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  
**Ja**
9. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?  
**Nei**
10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**
11. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?  
**Nei**
12. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?  
**Nei**
13. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?  
**Nei**
14. 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**
15. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
16. 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?  
**Ukjent**

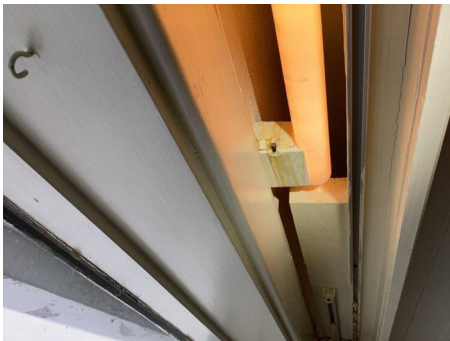
Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet som kan gi et eksakt kostnadsestimat. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til utbedringer. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.



Sikringsskap lokalisert på stue/kjøkken.



Varmgang i stikk kontakt.



Knekt feste lysrør i stue.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilstandsrapport

### Branntekniske forhold

TG 3

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Ja**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

### Drenering

TG 3

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng. Snødekt terreng.

#### Vurdering av avvik:

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

Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på svikt, tiltak anbefales. Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Over 300 000

### Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i murte blokker. Støpt gulv på grunn.



Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Bygningsdelen må ses i sammenheng med "rom under terreng". Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

### Terrengforhold

TG 3

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



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

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Terreng faller inn mot bygning.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Tilstandsrapport

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.

Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Kommunens opplysning:

Privat avløpsanlegg må tilfredsstillere kravene i forurensningsforskriften. Det er eiers eget ansvar at anlegget er riktig dimensjonert, at det fungerer tilfredsstillende, og overholder dagens rensekraft. Gyldig utslippstillatelse skal til enhver tid foreligge, og skal følge eiendommen ved salg. Rensegrøfter for infiltrasjonsanlegg har en levetid på ca. 20 år. Er grøftene eldre, eller anlegget har andre feil/mangler, må det oppgraderes på eiers eget initiativ. Tiltaket er søknadspliktig og krever registrert foretak med tilstrekkelig kompetanse. I forbindelse med kommunens vedtatte handlingsplan 2018-2030: «Bevaring av vann og vassdrag i Østre Toten kommune - opprydding i utslipp fra private avløpsrenseanlegg», vil alle private avløpsanlegg som ikke oppfyller dagens rensekraft få pålegg om oppgradering. Krav om tilknytning til kommunalt avløpsnett kan bli pålagt dersom dette er etablert/blir etablert i nærområdet. Tidspunkt for dette er ikke avklart.

#### Tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

### Septiktank

TG 2

Septiktanken er av ukjent type.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

### Oljetank

TG 2

Det er oljetank i stål i kjeller.



Oljetank lokalisert i bod.

#### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1972

#### Kommentar

Opplyst av eier.

#### Standard

Enkel standard.

#### Vedlikehold

Denne bygningen er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

#### Beskrivelse

Gruset/jordgolv. Grunnmur i murte blokker. Trevinduer med 1-lag glass. Yttervegg i murte blokker. Tak i trekonstruksjon i forbindelse med altan. Leddport.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

161 m<sup>2</sup>/127 m<sup>2</sup>

Enebolig: Stue/kjøkken, 3 Soverom, 2 Bod, Bad, Stue, Entré, Toalettrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 18 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 2 250 000

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.*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</div> <div>Kr 3 300 000</div> <div>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</div> <div>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</div> | <div>Markedsverdi</div> <div>2 250 000</div> <div>Konklusjon markedsverdi</div> <div>2 250 000</div> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Markedsvurdering**  
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.  
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.  
Opplysninger under "beskrivelse av eiendommen og befarings- og eiendomsopplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Takstgruppen AS sine interne verktøy.

Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.  
Markedsverdi er bla. beregnet i eiendomsverdi.no

| Sammenlignbare salg |                                |      |       |            |           |           |           |           |         |
|---------------------|--------------------------------|------|-------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| EIENDOM             |                                |      |       | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS |
| 1                   | Mindevegen 11 ,2849 KAPP       |      |       | 01-12-2022 | 2 750 000 | 2 470 000 | 0         | 2 470 000 | 30 494  |
|                     | 81 m²                          | 1965 | 3 sov |            |           |           |           |           |         |
| 2                   | Hermanrudsvingen 35 ,2849 KAPP |      |       | 21-06-2022 | 2 500 000 | 2 500 000 | 0         | 2 500 000 | 27 473  |
|                     | 91 m²                          | 1957 | 3 sov |            |           |           |           |           |         |
| 3                   | Mjøsvegen 106 ,2849 KAPP       |      |       | 13-06-2019 | 2 700 000 | 2 625 000 | 0         | 2 625 000 | 25 240  |
|                     | 104 m²                         | 2014 | 3 sov |            |           |           |           |           |         |
| 4                   | Faukalmoen 6 ,2849 KAPP        |      |       | 28-06-2022 | 3 800 000 | 3 650 000 | 0         | 3 650 000 | 22 956  |
|                     | 159 m²                         | 1986 | 4 sov |            |           |           |           |           |         |
| 5                   | Rustadlinna 27 ,2849 KAPP      |      |       | 08-08-2022 | 2 790 000 | 2 740 000 | 0         | 2 740 000 | 21 575  |
|                     | 127 m²                         | 2007 | 3 sov |            |           |           |           |           |         |
| 6                   | Dokterenga 74 ,2849 KAPP       |      |       | 17-11-2022 | 2 490 000 | 2 400 000 | 0         | 2 400 000 | 21 239  |
|                     | 113 m²                         | 1930 | 3 sov |            |           |           |           |           |         |
| 7                   | Bjørnsgårdlinna 246 ,2849 KAPP |      |       | 27-04-2021 | 2 100 000 | 2 200 000 | 0         | 2 200 000 | 18 966  |
|                     | 116 m²                         | 1947 | 2 sov |            |           |           |           |           |         |
| 8                   | Bjørnstadgutua 23 ,2849 KAPP   |      |       | 06-07-2021 | 2 950 000 | 2 675 000 | 0         | 2 675 000 | 16 512  |
|                     | 162 m²                         | 1970 | 4 sov |            |           |           |           |           |         |

**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 på <a href="https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/">https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/</a> Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene.                         | Kr. | 7 784  |
| Kostnader vei, estimert.                                                                                                                                                                                                       | Kr. | 5 000  |
| Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert på <a href="https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/">https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/</a> Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene. | Kr. | 22 079 |
| Vedlikeholdskostnader, estimert på <a href="https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/">https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/</a> Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene.              | Kr. | 40 575 |
| Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, nett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.                                                      | Kr. |        |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet)                                                                                                                                                                                                | Kr. | 75 500 |

| Teknisk verdi bygninger                                                                                    |     |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|
| Enebolig                                                                                                   |     |             |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr. | 4 150 000   |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 1 700 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig                                                                               | Kr. | 2 450 000   |
| Garasje                                                                                                    |     |             |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr. | 160 000     |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 90 000    |
| Sum teknisk verdi - Garasje                                                                                | Kr. | 70 000      |
| Sum teknisk verdi bygninger                                                                                | Kr. | 2 520 000   |

| Tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet. |     |         |
| Normal tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kr. | 800 000 |
| Beregnet tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Kr. | 800 000 |

| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger                                           |     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 3 300 000 |

# Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

### 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

# Arealer

| Enebolig    |                   |       |       |                                          |                       |
|-------------|-------------------|-------|-------|------------------------------------------|-----------------------|
| Etasje      | Bruksareal BRA m² |       |       |                                          |                       |
|             | Totalt            | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                      | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. etasje   | 86                | 83    | 3     | Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bad | Bod                   |
| Underetasje | 75                | 44    | 31    | Stue , Entré , Soverom , Toalettrom      | Boder                 |
| Sum         | 161               | 127   | 34    |                                          |                       |

**Kommentar**

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,37m.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,33m og 2,44m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Se evt. kommentar under Ja/nei spørsmålene under.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverksjenester

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:* Se også eget punkt om branntekniske forhold lenger opp i rapporten.

Jeg har påvist avvik i forhold til rømningsvei på soverom i underetasje, og dette må undersøkes ytterligere. Rom i underetasje er innredet etter byggeår, dette er ikke bruksendret i kommunen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Planløsning stemmer ikke overens med fremlagte tegninger:

Underetasje:  
En bod har blitt slått sammen med stu, og vegg fra gang til stue eksisterer ikke.

1.etasje:  
Vindfang og bod eksiterer ikke. Vegger fra stue til kjøkken, og gang til kjøkken eksisterer ikke. To soverom er slått sammen til et soverom med garderobe.

Det er følgende avvik på fasade ifølge tegninger:  
Garasje på *Sør*/øst vegg, og tilbygg *sør*/vest vegg.

## Garasje

| Etasje  | Bruksareal BRA m² |       |       |                     |                       |
|---------|-------------------|-------|-------|---------------------|-----------------------|
|         | Totalt            | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Garasje | 18                | 0     | 18    |                     | Garasje               |
| Sum     | 18                | 0     | 18    |                     |                       |

**Kommentar**  
Oppmålt med lasermåler.  
Se forutsetninger nederst i rapport angående arealregler.

**Lovlighet**

**Byggetegninger**  
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
*Kommentar:* Se evt. kommentar under Ja/nei spørsmålene under.

**Brannceller**  
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

**Nyere håndverksjenester**  
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:* Se også eget punkt om branntekniske forhold lenger opp i rapporten.  
Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger dette anbefales innhentet i kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 23.1.2023 | Petter Wangen | Takstingeniør |
|           | Simen Hveem   | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune                                                                                                                                              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|-----------|----------------------------|------------|
| 3442 ØSTRE TOTEN                                                                                                                                     | 112  | 4    | 0    | 0    | 1287.3 m² | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Bjørnstadgutua 59                                                                                                                  |      |      |      |      |           |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Fjellstad Sigbjørn Harald                                                                                                    |      |      |      |      |           |                            |            |
| <b>Kommentar</b><br>Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommunekart, oppmåling anbefales. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. |      |      |      |      |           |                            |            |

Eiendomsopplysninger

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

**Tinglyste/andre forhold**  
(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet)  
Rettighetshavere til eiendomsrett  
  
1974/3401-1/19 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT  
13.05.1974 VEDERLAG: NOK 0  
FJELLSTAD SIGBJØRN HARALD  
F.NR: 040344  
  
Påtegning til hjemmelsdokumenter  
2022/1091636-1/200 \*\* FREMTIDSFULLMAKT  
29.09.2022 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1974/3401-1/19  
GJELDER: FJELLSTAD SIGBJØRN HARALD  
F.NR: 040344  
Stadfesting av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt

**Kommuneplan**  
Kommuneplan Østre Toten  
LNFR for spredt bolig-,fritids - eller næringsbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**  
0

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter                                          |            |                                                                                                                                                                                                         |           |       |         |
|-----------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|---------|
| Beskrivelse                                         | Dato       | Kommentar                                                                                                                                                                                               | Status    | Sider | Vedlagt |
| Byggegodkjente tegninger                            |            | Hentet fra kommunen. Ikke datert.                                                                                                                                                                       | Innhentet | 0     | Nei     |
| Takstingeniørens arealskisse fra befaring           | 23.01.2023 | Ligger tilgjengelig i MinTakst.                                                                                                                                                                         | Fremvist  | 0     | Nei     |
| Energiattest                                        | 26.01.2023 |                                                                                                                                                                                                         | Innhentet | 0     | Nei     |
| Evt. tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse |            |                                                                                                                                                                                                         | Ikke vist | 0     | Nei     |
| Situasjonskart                                      | 20.01.2023 |                                                                                                                                                                                                         | Innhentet | 0     | Nei     |
| Ubekreftet grunnbok                                 | 20.01.2023 |                                                                                                                                                                                                         | Innhentet | 0     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.               | 20.01.2023 | Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.                                                                                                                                             | Innhentet | 0     | Nei     |
| Rekvirent                                           | 24.01.2023 | Ga opplysninger på e-post og telefon.                                                                                                                                                                   | Fremvist  | 0     | Nei     |
| Egenerklæring                                       | 09.02.2023 | Fullmaktshavers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.                                                                                                    | Fremvist  | 0     | Nei     |
| E-post til kunde med forberedelser til befaring     | 16.01.2023 | Sendt kunde før befaringen.                                                                                                                                                                             | Fremvist  | 0     | Nei     |
| Dokumentasjon på bad                                |            |                                                                                                                                                                                                         | Ikke vist | 0     | Nei     |
| Midlertidig brukstillatelse                         | 07.03.1975 | Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene. | Fremvist  | 0     | Nei     |
| Dokumentasjon håndverkstjenester                    |            |                                                                                                                                                                                                         | Ikke vist | 0     | Nei     |
| Samsvarserklæringer el-anlegg.                      |            | Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.                                         | Ikke vist | 0     | Nei     |

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- i) Bad, vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TK3880>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                   |                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Partners Eiendomsmegling AS                                         | Oppdragsnr.                       | 6230013                                                                                                    |
| Adresse                                                                           | Bjørnstadgutua 59                                                   |                                   |                                                                                                            |
| Postnr.                                                                           | 2849                                                                | Sted                              | Kapp                                                                                                       |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |                                                                                                            |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                | Sigbjørn Harald Fjellstad                                                                                  |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 1975                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 46 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | IF Skadeforsikring                                                  | Polise/avtalenr                   | 0520950                                                                                                    |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Ann Soffi                                                           | Ettemavn                          | Myrer                                                                                                      |

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**  
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke    Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**  
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**  
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke    Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**  
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fukttinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke    Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke    Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Har sett muselort.

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Utbedring av terrasse førte til at membran ned mot garasje ble skadet

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt gulv lagt, usikker på av hvem og når det ble utført

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:  
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:  
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

☒

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐

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

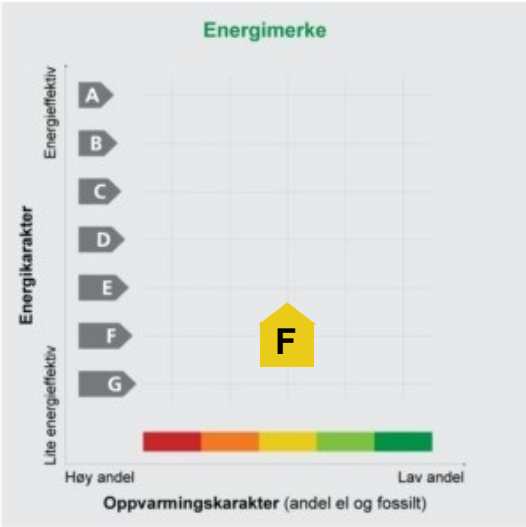
☐

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 09/02/2023 08:20:11 (EES-versjon: 2)



|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Adresse               | Bjørnstadgutua 59                    |
| Postnr                | 2849                                 |
| Sted                  | KAPP                                 |
| Andels-/leilighetsnr. | /                                    |
| Gnr.                  | 112                                  |
| Bnr.                  | 4                                    |
| Seksjonsnr.           | 0                                    |
| Festenr.              | 0                                    |
| Bygn. nr.             | 157003399                            |
| Bolignr.              | H0101                                |
| Merkenr.              | cd293cfe-2b78-4acd-8bc1-e150d56f6610 |
| Dato.                 | 26.01.2023                           |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



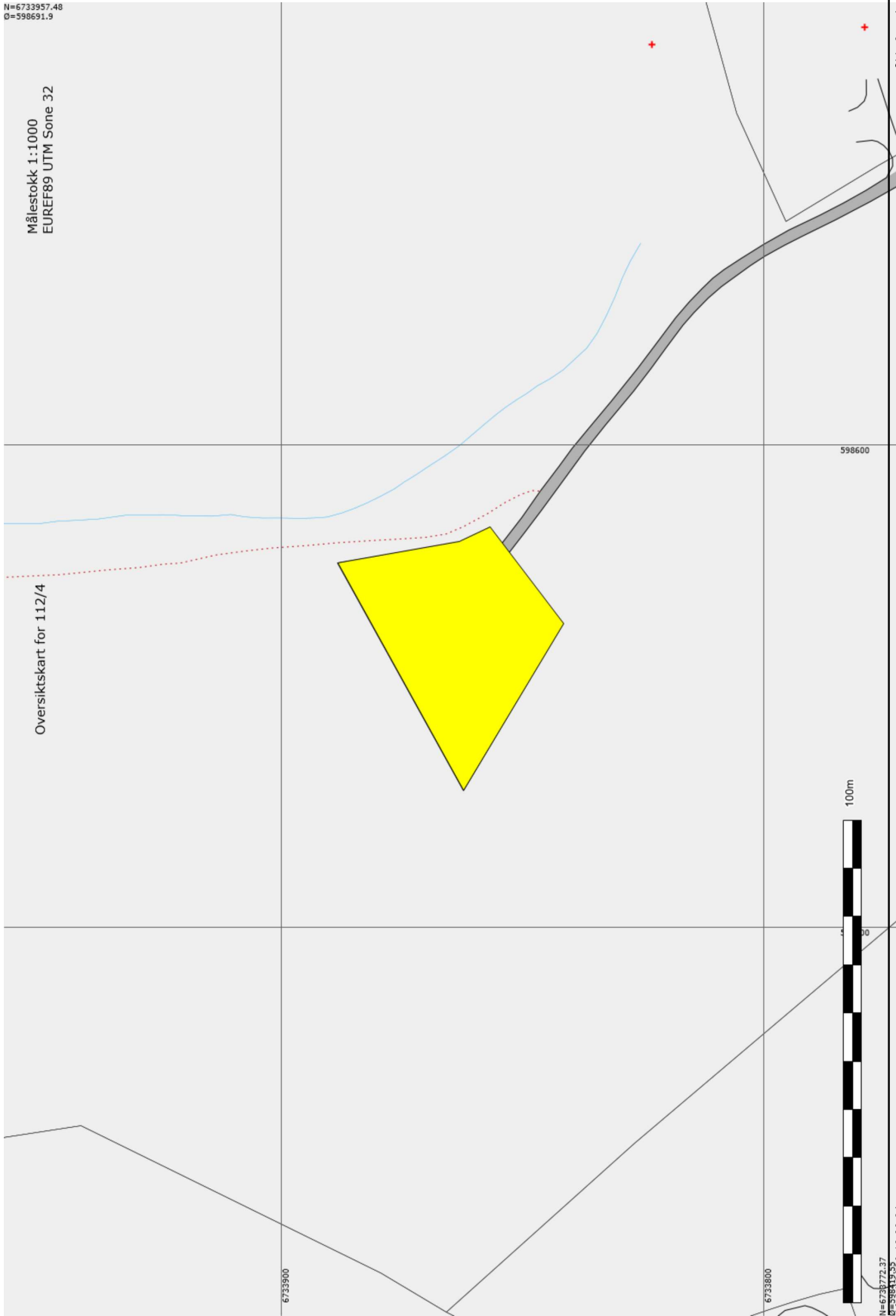
Østre Toten kommune

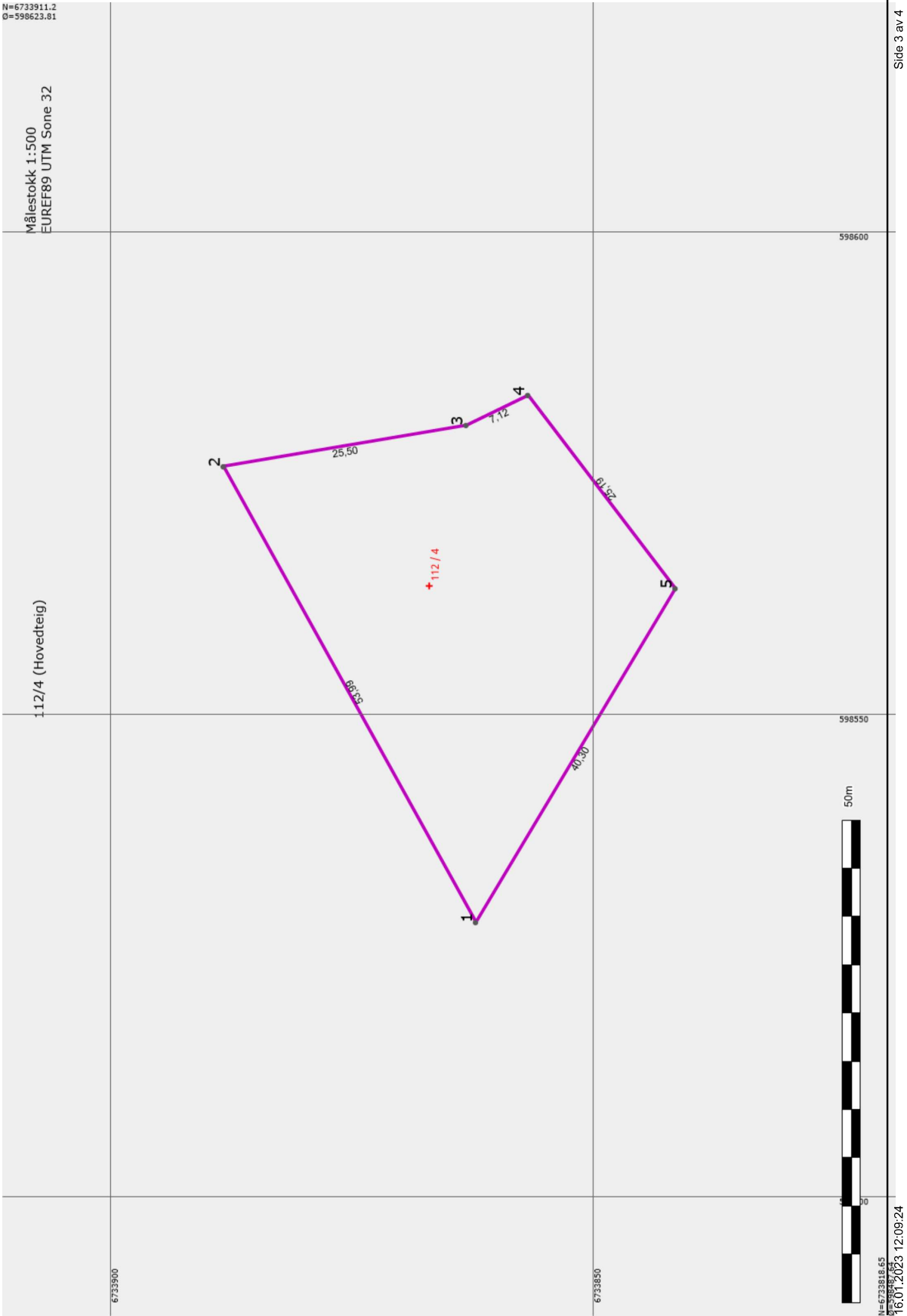
Matrikkelkart

| Matrikkelenhet             |     |     |     |     |
|----------------------------|-----|-----|-----|-----|
| Kommune                    | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3442 - Østre Toten kommune | 112 | 4   | 0   | 0   |

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygde strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





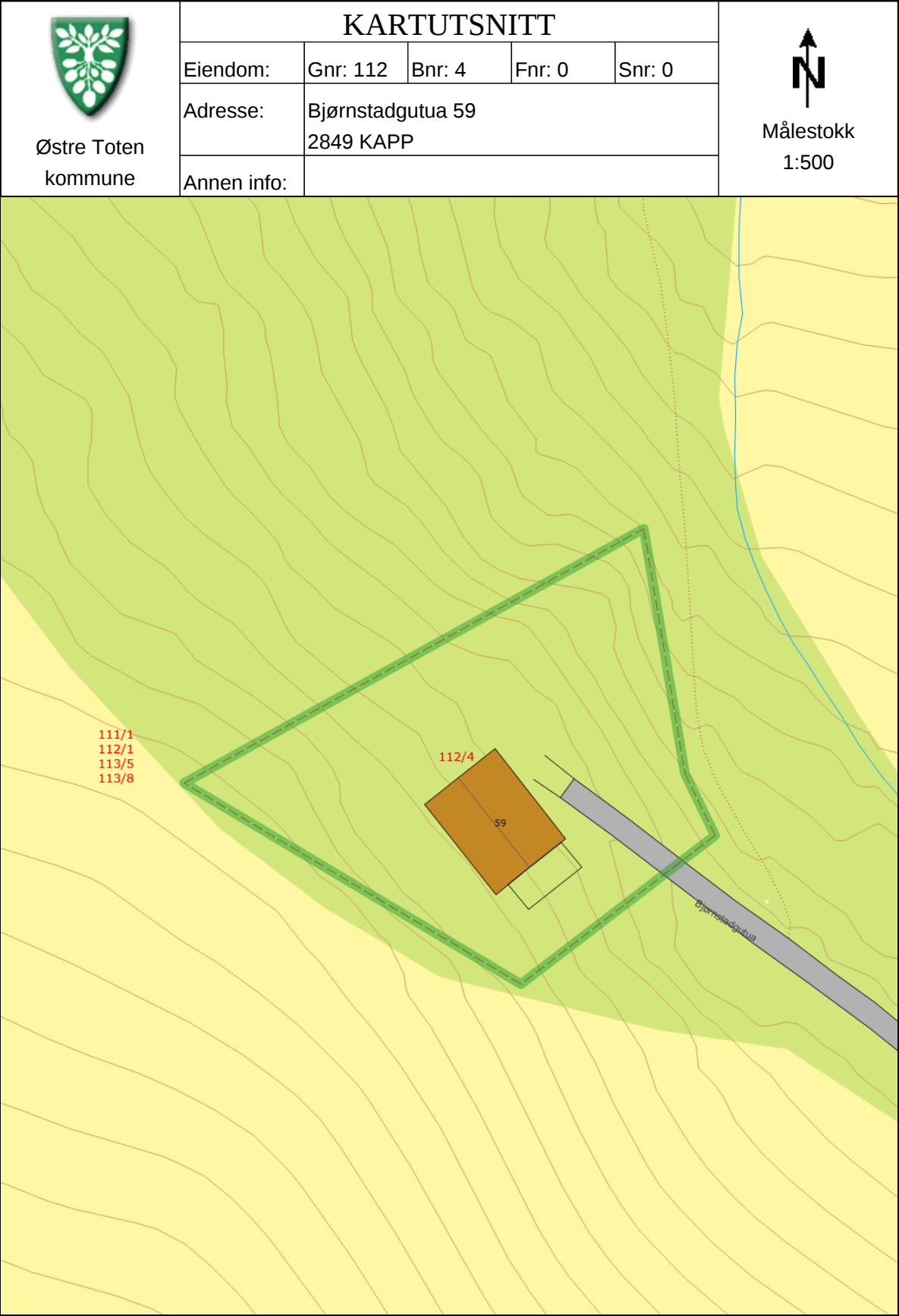
Areal og koordinater

Areal: 1287,30      Arealmerknad:      Nord: 6733866,98      Øst: 598563,31

Representasjonspunkt:      EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje |            | Merket nedsatt i/ Grensepunkttype/ |                        |                      | Målemetode         |  | Nøyaktighet |  | Radius |
|-------------------------|------------|------------------------------------|------------------------|----------------------|--------------------|--|-------------|--|--------|
| Løpnr                   | Nord       | Øst                                | Lengde Hjelpepunkttype |                      |                    |  |             |  |        |
| 1                       | 6733862,19 | 598528,41                          | Ikke spesifisert       | Ukjent               | 80 Frihåndstegning |  | 500         |  |        |
|                         |            |                                    | 53,99                  | Ikke hjelpepunkttype |                    |  | 500         |  |        |
| 2                       | 6733888,33 | 598575,65                          | Ikke spesifisert       | Ukjent               | 80 Frihåndstegning |  | 500         |  |        |
|                         |            |                                    | 25,50                  | Ikke hjelpepunkttype |                    |  | 500         |  |        |
| 3                       | 6733863,19 | 598579,93                          | Ikke spesifisert       | Ukjent               | 80 Frihåndstegning |  | 500         |  |        |
|                         |            |                                    | 7,12                   | Ikke hjelpepunkttype |                    |  | 500         |  |        |
| 4                       | 6733856,79 | 598583,04                          | Ikke spesifisert       | Ukjent               | 80 Frihåndstegning |  | 500         |  |        |
|                         |            |                                    | 25,19                  | Ikke hjelpepunkttype |                    |  | 500         |  |        |
| 5                       | 6733841,52 | 598563,01                          | Ikke spesifisert       | Ukjent               | 80 Frihåndstegning |  | 500         |  |        |
|                         |            |                                    | 40,30                  | Ikke hjelpepunkttype |                    |  | 500         |  |        |



| Tegnforklaring                                                                                                 |                                                                                                                                         |                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mast                                                                                                           |  Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm) |  Mønelinje        |
|  Takkant                    |  Veranda                                             |  Bolig            |
|  Bolig                      |  Vegdekkekant                                        |  Vegkantavkjørsel |
|  Annet vegareal avgrensning |  Veg                                                 |  Sti              |
| Husnummer                                                                                                      | Fylkesvegbok                                                                                                                            | Fylkesveg gatenavn.                                                                                  |
| Privatveg gatenavn.                                                                                            |  Innsjø                                              |  Kanal og grøft   |
|  Høydekurve Østre Toten     | Eiendom                                                                                                                                 |  Bebygd område    |
|  Dyrka mark                 |  Skog                                                |  Annet            |



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVIFTER 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



## Boligkjøperpakken

### Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

### Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

### Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

### Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

### Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

### Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

### Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

### Priser på Boligkjøperpakken:

|                                             |               |
|---------------------------------------------|---------------|
| Boliger med andels-/aksjenummer             | 6 850 kroner  |
| Boliger med seksjonsnummer                  | 7 650 kroner  |
| Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA | 12 650 kroner |
| Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA  | 14 650 kroner |

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

## Forbrukerinformasjon:

## Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

## Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



EIENDOM NORGE

Bransjeforening for eiendomsmeglingsforetak

## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB:** Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEEno  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

### GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

# BUDSKJEMA

Bud mottatt:        /        -        kl: .....

**Oppdragsnr:** 6230013

**Adresse:**        Bjørnstadgutua 59, 2849 Kapp

**Betegnelse:**    GNR 112, BNR 4 i Østre toten kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato** ..... / ..... - ..... kl: ..... ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold    ☐ Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

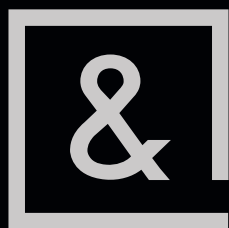
ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**



PARTNERS.NO