

Løkkengjelen 10 og 12



Velkommen til Løkkengjelen 10 og 12

Et gårdsbruk med mangfold og muligheter, drift med melkeku, seterdrift med flotte dyreopplevelser, jakt- og fiskerettigheter. Industribygg med snekkeri og slakterom(opphengsrom).

Nøkkelinformasjon

Prisantydning 4 900 000,-

Totale omkostninger

Omkostninger* 136 170,-

Livdyrtakst kr. 630 666,-

Landbruksredskap kr. 991 500,-

(prisantydning + livdyrtakst + landbruksredskap + omkostninger)

Totalpris ink. omkostninger 6 658 500,-

Boligtype	Landbrukseiendom
Eierform	Eiet
Primærom	279kvm
Bruksareal	358kvm
Antall soverom***	5
Antall bad	2
Byggeår:	1987
Tomteareal	1337500 kvm
Energimerke	E - Gul

**Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.*

*** Hvis salg til prisantydning.*

**** Det er den faktiske bruken av rommet påmarkedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift og /eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.*

Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Avdelingsleder

Mobil 408 45 408

E-post yama@nylander.no



Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Informasjon om boligen	48
Vedlegg	66



Løkkengjelen 10 og 12

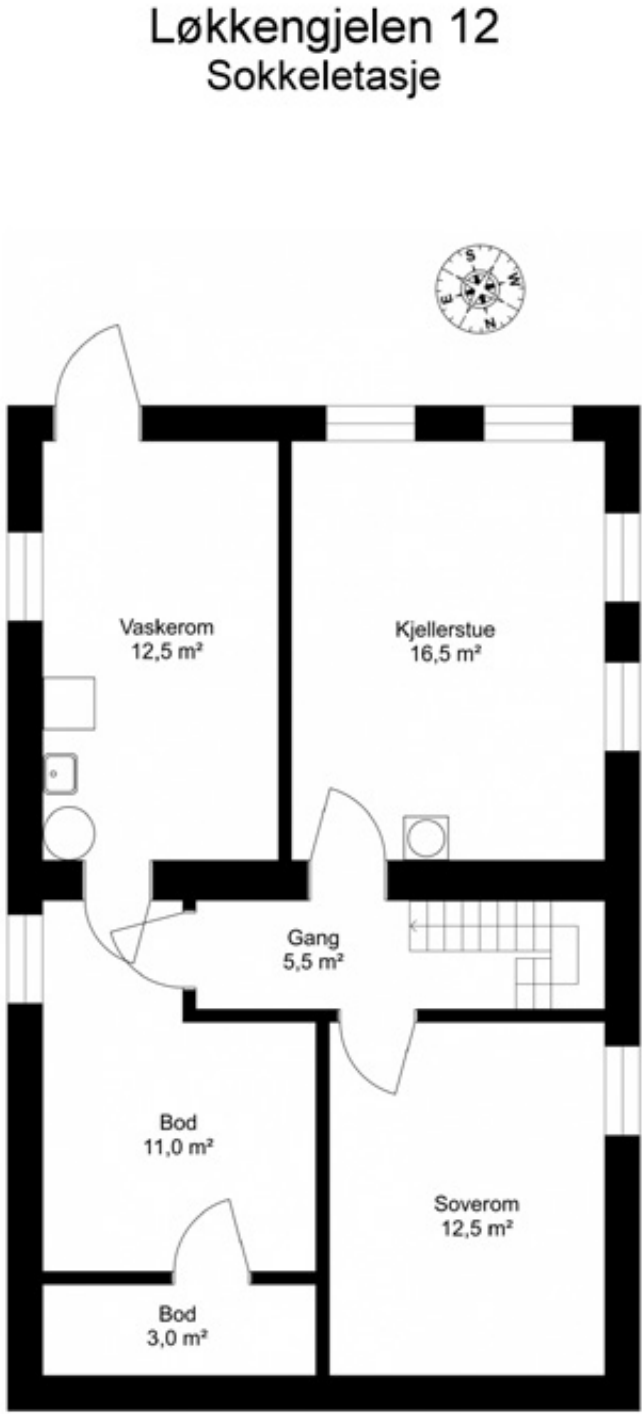
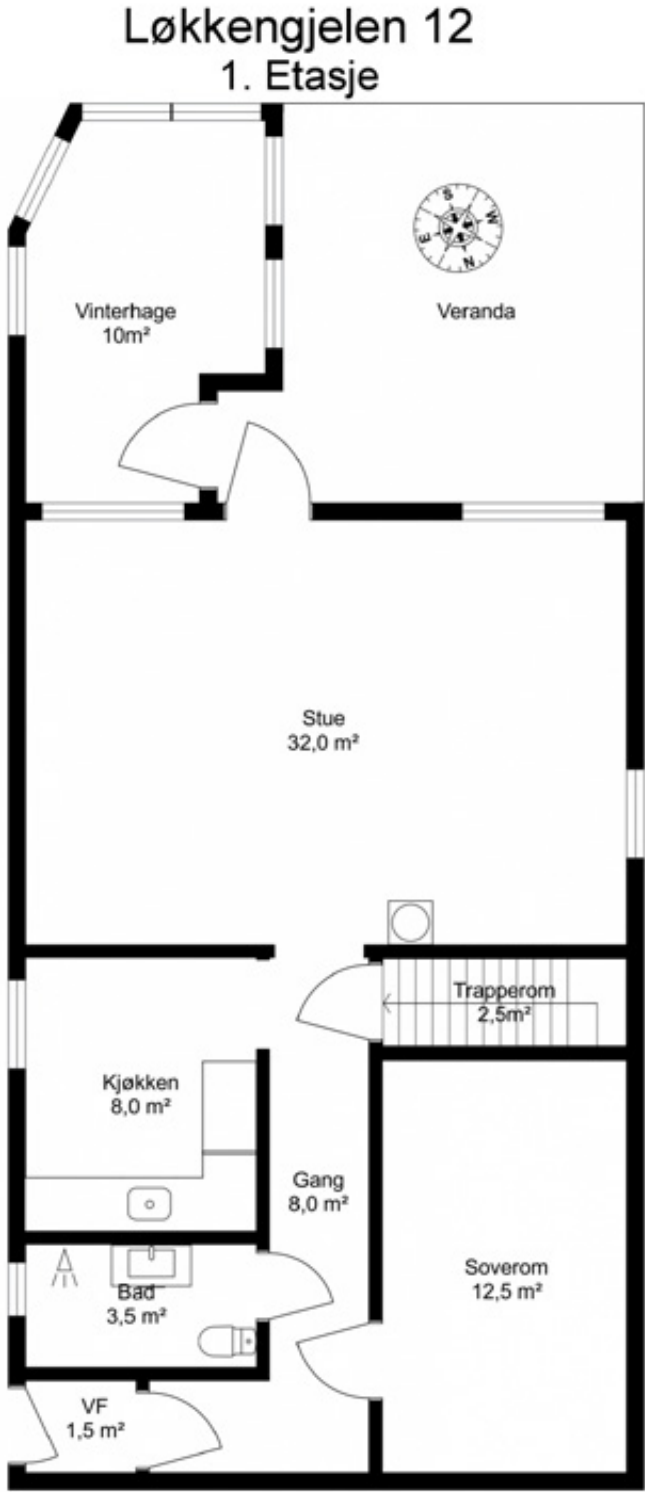
Et gårdsbruk med mangfold og muligheter, drift med melkeku, seterdrift med flotte dyreopplevelser, jakt- og fiskerettigheter.

Sjelden mulighet!
Idyllisk landbrukseien bebygd med våningshus(Løkkengjelen 10), kårbølig, driftsbygning, redskapshus, stabbur og næringsbygg. I tillegg følger det med sætereieendom bebygd med sæterhus, sæterfjøs, uthus og anneks.
Vakkert beliggende fritt og åpent til i vakker natur. Stor eiendomsgrunn med jakt- og fiskerettigheter.
Eiendommen ligger i fredelige omgivelser og med god avstand til naboer.

Det drives i dag med melkeproduksjon og grovforproduksjon på eiendommen. Melkekvoten opplyses å være på 82 000 L.

Jakt og fiske
Det er andeler i Vingelen Sameie (3 av 214 andeler) og i Sameiet Vingelen utmarkslag 74 av 10 000 andeler).

Melkekvoten









Entre









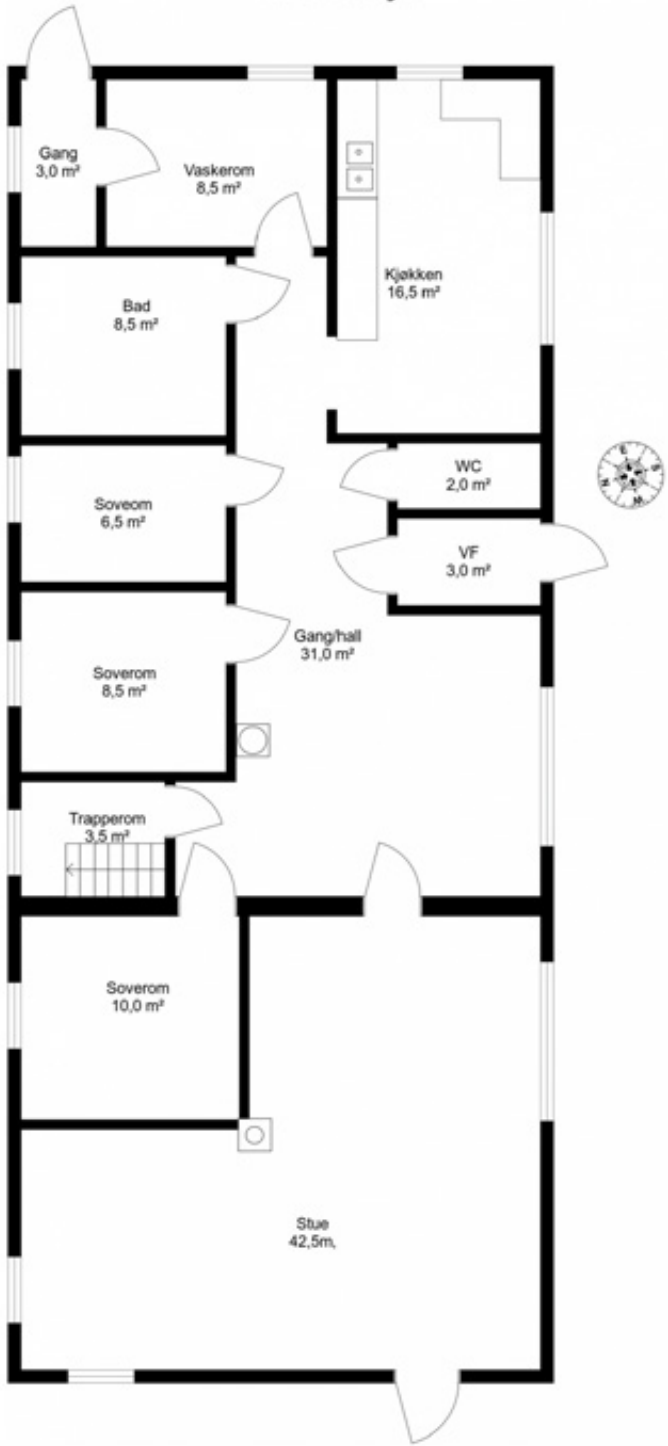




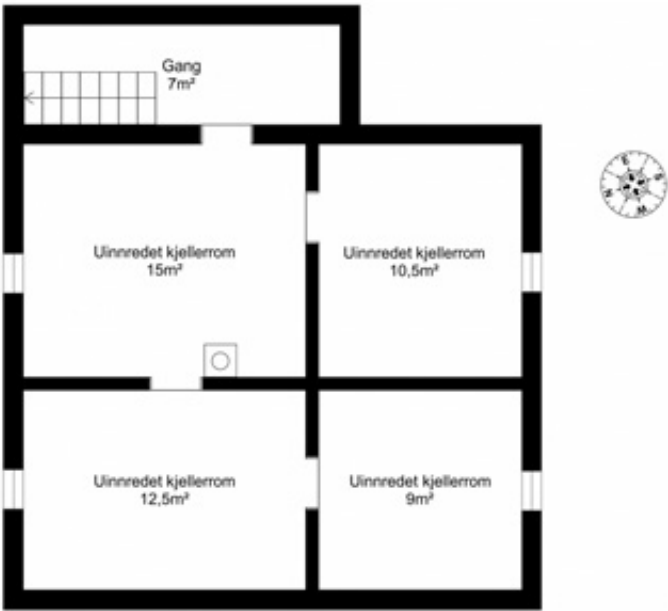




Løkkengjelen 10
1. Etasje

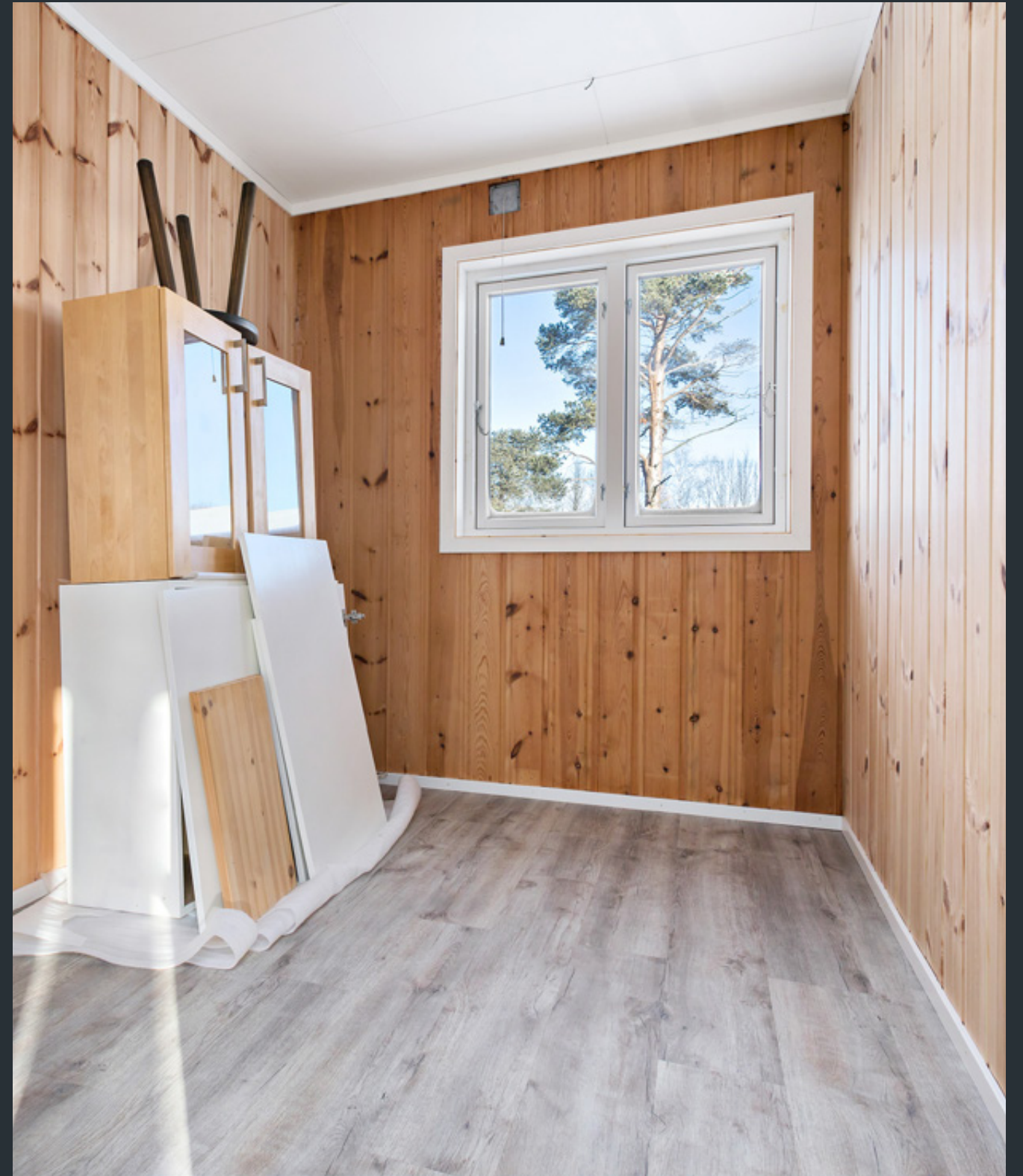


Løkkengjelen 10
Kjeller





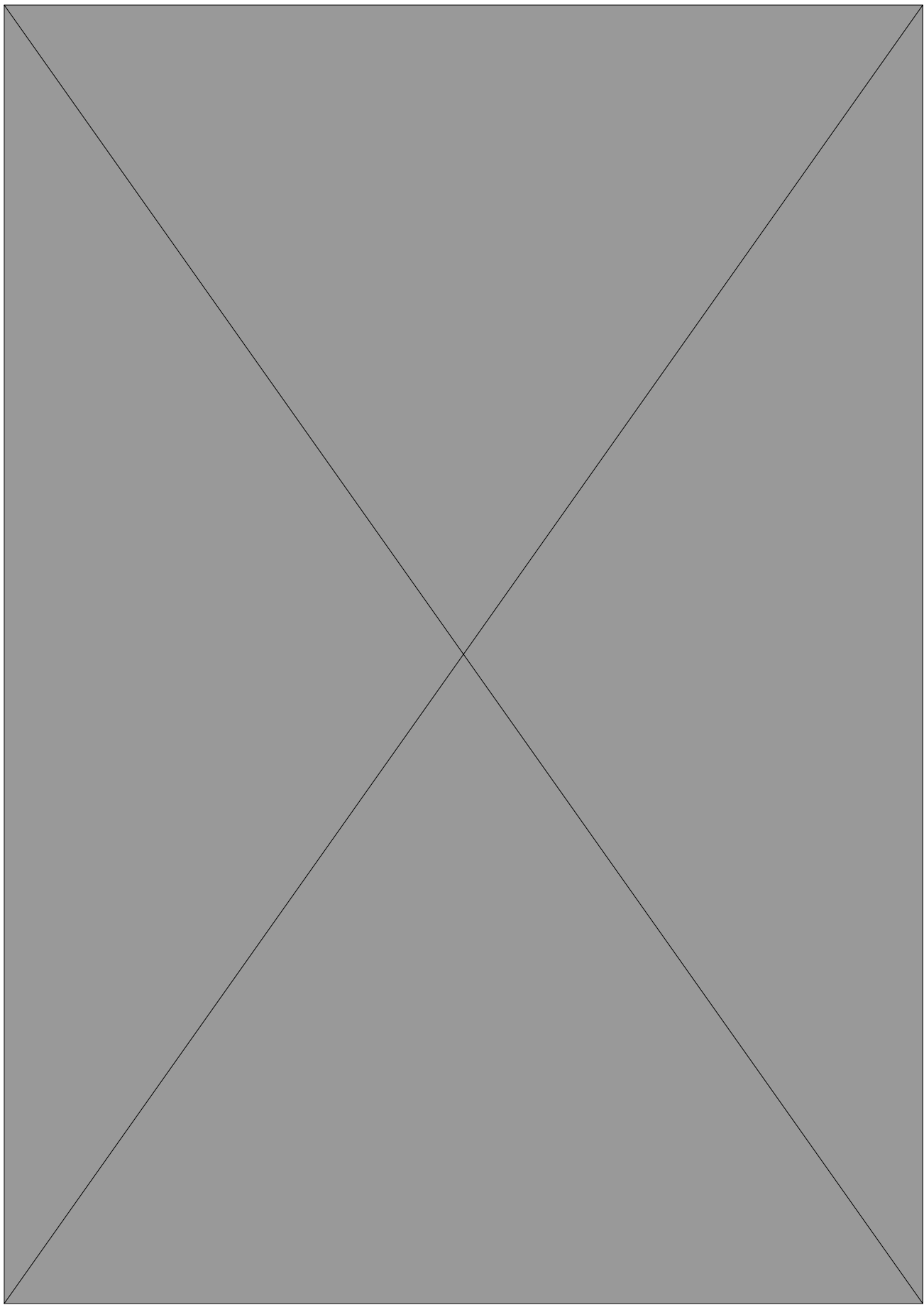
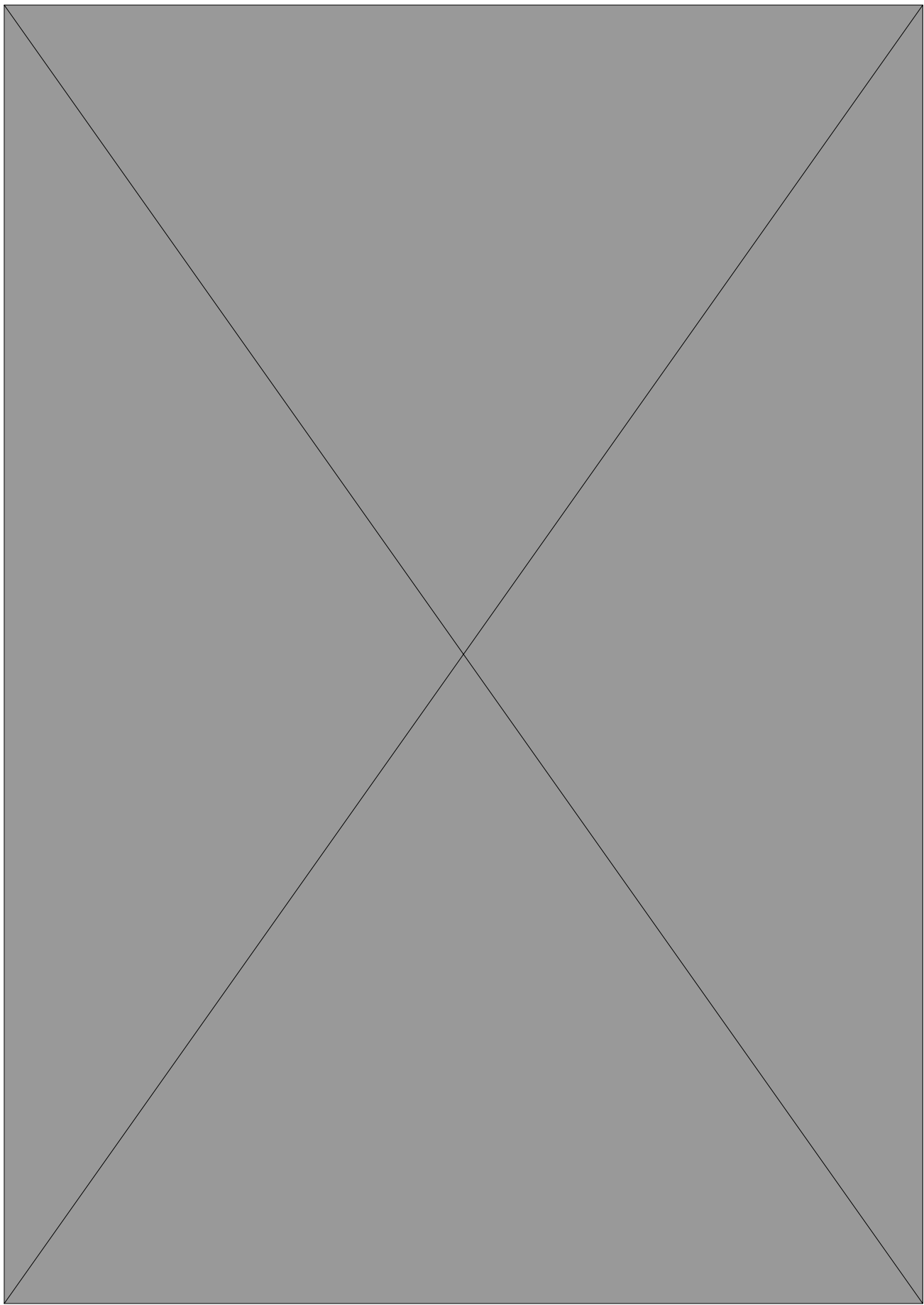












Informasjon om boligen

Pris og økonomi

Prisantydning **4 900 000,-**

Totale kostnader

Kr. 4 900 000,- (prisantydning)

Omkostninger:

Kr. 122 500,- (2,5 % dokumentavgift av pris)

Kr. 585,- (tinglysning av skjøte)

Kr. 585,- (tinglysning av panteobligasjon)

Kr. 12 500,- (Help Boligkjøperforsikring - valgfritt)

Kr. 136 170,- (omkostninger totalt)

Kr. 630 666,- (livdyrtakst(se vedlagt oversikt))

Kr. 991 500,- (div landbruksutstyr(Se vedlagt takst))

Totalt = Kr. 6 658 336,- (prisantydning + omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

KONSESJONSGBYR:

Gebyret fastsettes av den enkelte kommune.

Kommunen kan gi nærmere opplysninger om gebyret. Konesjonsgebyret er normalt 3 promille opp til kr. 1 000 000,- og deretter 2 promille av overskytende. Gebyret skal ikke være lavere enn kr. 750,- og ikke overstige 20 G.

Formuesverdi sekundær

Kr 468 219 år 2021

Formuesverdi kommentar

Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes andre eiendommer så som pendlerbolig, utleiebolig, hytte i byen, helårsbolig brukt som fritidsbolig (hytte).

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske

opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 90 prosent for sekundærboliger.

Kommunale avgifter

Kr 32 773 pr. år. i 2022

Kommunale avgifter info

Avløpsgebyr driftsbygning prod. ca. kr. 4 875,-

Avløpsgebyr 121-200 kvm ca. kr. 14 612,-

Renovasjon sekk ca. kr. 4 347,-

Renovasjon seter ca. kr. 1 030,-

Sekkrenovasjon mini ca. kr. 3 550,-

Eiendomsskatt landbruk ca. kr. 4 359,-

Totalt beløp kommunale avgifter per år er estimert ut fra ovennevnte terminbeløp.

Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:

- Månedlige utgifter til utvidet TV-pakke, utvidet bredbåndshastighet og telefoni
- Månedlige utgifter til oppvarming/fjernvarme
- Strømabonnement
- Forsikring
- Brøyting

Disse kostnadene vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur samt andre forhold relatert til husstanden.



Adresse:	Løkkengjelen 10 og 12
Matrikkel:	Gnr. 17, bnr. 49 og 19 i Tolga kommune
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1987
Tomt:	1337500 kvm eiet
Oppdragsansvarlig	Yama Meskinyar
Oppdragsnummer:	13-0122/22
Selger:	Gerd Jorunn Restad Nytrøen

Kvaliteter

Beskrivelse

Sjelden mulighet!
Idyllisk landbrukseien bebygd med våningshus(Løkkengjelen 10), kårbolig, driftsbygning, redskapshus, stabbur og næringsbygg. I tillegg følger det med sætereiendom bebygd med sæterhus, sæterfjøs, uthus og anneks. Vakkert beliggende fritt og åpent til i vakker natur. Stor eiendomsgrunn med jakt- og fiskerettigheter. Eiendommen ligger i fredelige omgivelser og med god avstand til naboer.

Melkekvoten
Det drives i dag med melkeproduksjon og grovforproduksjon på eiendommen. Melkekvoten opplyses å være på 82 000 L.

Jakt og fiske
Det er andeler i Vingelen Sameie (3 av 214 andeler) og i Sameiet Vingelen utmarkslag 74 av 10 000 andeler).

Tomtestørrelse 1337500 kvm
Opplysninger om areal er innhentet fra NIBIO gårdskart på internett og er ikke nødvendigvis 100% nøyaktige. Kjøper aksepterer evt avvik mellom oppgitt areal og reell areal ute å kunne kreve noe fra selger.

Dyrket mark
Opplysninger om dyrkamarka er innhentet fra NIBIO gårdskart på internett samt muntlige opplysninger gitt av eier.
Arealet er inndelt i 7 større og mindre teiger hvorav den største teigen med et areal på 87,8 Da ligger i tilknytning til tunet. Ellers er det en teig nordvest for kirka, to teiger ved sætra og 3 teiger nord for Sætra ved Storenget. arealet ved kirka er forholdsvis bratt, ellers relativt lettdrevet. Det opplyses at det i dag produseres grovfor (rundballer) på arealet. Det bemerkes forholdsvis lang transport på grovforet fra sætra og Storenget. Eier opplyser at det ikke er dreneringsbehov og at det er lite stein i dyrkajorda. Totalt areal fulldyrka jord er 172,6 Da samt 4 Da innmarksbeite i forbindelse med teigen ved kirka.

Skog
Det er ikke foretatt befaring av skogen. Opplysninger er innhentet fra NIBIO gårdskart på internett og muntlige opplysninger gitt av eier.
Den produktive skogen er i hovedsak inndelt i 2 teiger hvorav den ene på ca 77Da ligger ca 7 km sør for tunet og strekker seg fra Riksvei 30 og frem til Knappåstjønnan. Den andre teigen er på 7,8 Da og ligger vest for tunet like ved Moanvegen. Ellers noe produktivskog i forbindelse med dyrkajorda ved tunet. Eier opplyser at det ble foretatt hogst i forbindelse med oppføring av kårboligen i 1986. Arealet ble tilplantet. Tømmerskogen opplyses å være furuskog, ellers mye bjørkskog.

Utmarksarealer
Den uproduktive skogen og utmarka ligger i forbindelse med sætra samt vest og nord for sætra. Det tillegges en skjønnsmessig verdi på kroner 100,- pr. dekar for arealet

Beskrivelse tomt

Innhold

Areal

P-rom:279 kvm
BRA:358 kvm

Innhold

LØKKENGJELEN 10:
BESKRIVELSE PR. ETASJE:

Kjeller P-Rom:
1.etasje P-Rom: Vindfang, gang/hall, stue, 3 soverom, bad, kjøkken, vaskerom, gang, toalettrom.
Kjeller S-Rom: Gang, 4 uinnredet kjellerrom.

BESKRIVELSE ROM (P-ROM/S-ROM):

Kjeller BRA 58m²
1. etasje BRA 152m²
Total BRA 210m²

Kjeller P-Rom 0m²
1. etasje 147m²
Total P-Rom 147m²

Kjeller S-Rom 58m²
1. etasje S-Rom 5m²
Totalt S-Rom 63m²

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- Det foreligger ikke tegninger. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk/fremtidig bruk

LØKKENGJELEN 12:
BESKRIVELSE PR. ETASJE:
Sokkeletasje P-Rom: Gang, kjellerstue, soverom, vaskerom.
1.etasje P-Rom: Vindfang, gang, soverom, bad, kjøkken, trapperom, stue, vinterhage.
Sokkel etasje S-Rom: 2 boder.

BESKRIVELSE ROM (P-ROM/S-ROM):

Sokkeletasje BRA 66m²
1. etasje BRA 82m²

Total BRA 148m²

Sokkeletasje P-Rom 50m²
1. etasje 82m²
Total P-Rom 101m²

Sokkeletasje S-Rom 16m²
1. etasje S-Rom 0m²
Totalt S-Rom 4m²

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- Kommunen opplyser at det ikke foreligger tegninger. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk, uten hensyn til lovlighet.
- Det er ikke godkjent rømningsvei eller tilstrekkelig dagslysflate i soverom i 1. etasje. Nærmere undersøkelser anbefales.

STANDARD FOR AREALOPPMÅLING

Arealoppmåling er foretatt av takstmann. Arealmålingene måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no

Standard

Innhold

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT - LØKKENGJELEN 10
Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.
Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 4
TG 1: 4
TG 2: 29
TG 3: 4
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Vinduer: Vinduene er generelt slitte og enkelte tar i karm ved åpning. Det registreres vindu med knust glass i kjeller samt stedvis med tegn til råte. Det er utettheter mellom karm og utvendig listverk på enkelte vinduer.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk eller håndløper i trappeløp samt rekkverk rundt trapp i 1. etasje.
- Ventilasjon: Det er ut over i våtrom og toalett ikke ventilering ut over åpningsvinduer. Det registreres stedvis ising i nedre kant av vinduer.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Nedløp og beslag: Det registreres frostspreng i taknedløp. Etablert takrenne fremstår i god stand. Det er ikke foretatt funksjonstest av renner/nedløp da det var kuldegrader på befaringsdagen. Det er ikke etablert takrenne /nedløp ved takside mot nord.
- Veggkonstruksjon: Det registreres spredte råteskader i panel samt generelt slitt panel. Luftingen bak panel er begrenset på grunn av museklosser. Det mangler panel ved verandadøren. Det registreres fukt i vegg under vindu i trapperom.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er benyttet plast som undertak noe som er uheldig med tanke på kondensering. Det registreres stedvis oppsamlet løv etc mellom taktekking og undertak samt at plast

stedvis har løsnet. Det bemerkes muselort på kaldloft.
- Dører: Det registreres slitasje og utettheter mellom karm og dørblad på hovedinngangsdørene. Verandadøren fremstår i god stand men det registreres rim på innsiden da det mangler utvendig isolasjon og panel ved døren.
- Utvendige trapper: Det mangler trapp ved verandadøren. På grunn av snø er trapp ved hovedinngang ikke videre vurdert.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det registreres noen mindre skjevheter i gulv. Det ble på det meste målt ca 18mm i gang. Det bemerkes stedvis tegn til muggsopp i stubbloft i kjeller.
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.
- Pipe og ildsted: Det er for kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale i gang. Det er ikke etablert ildfastplate på gulv under sotluke. Det bemerkes også rust på sotluke i kjeller og tegn til avrenning fra sotluke i gang.
- Rom under terreng: Det registreres tegn til fukt i gulv og vegger samt stedvis muggsopp i stubbloft. Det bemerkes også stedvis kondensering/ising på grunnmur.
- Kryp kjeller: Det ble ikke registrert tegn til skader i kryp kjeller ved besiktigelse fra trapperom. Det bemerkes at det ikke er etablert fuktsperre mot grunnen.
- Innvendige dører: Enkelte dører tar i karm/terskel. Det er enkelte mangler i forhold til dørskilt/håndtak samt slitasjer på dørblad.
- Bad:
- Overflater vegger og himling: Det registreres at det er høydeavvik på veggplater, noe som spesielt er synlig ved dør. Det kan også registreres at det er påført begrenset med tettemiddel bak hjørnelister samt mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer. Det bemerkes noe mindre skader på himlingsplater.
- Overflater gulv: Det ble målt tilnærmet flatt gulv fra gulv foran dør og frem til sluk. Stedvis også motfall til sluk i rommet. (ca. 8mm) Vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt.
- Sluk, membran, og tettesjikt: Det er påvist

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

- Sanitær og innredning: Det er ikke montert sanitærutstyr
- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon/avtrekk.
- Vaskerom:
 - Overflater vegger og himling: Det ver trepanel på vegger i våtsoner. Loftsluke er ikke montert.
 - Overflater gulv: Det ble målt ca 8mm fall fra gulv ved dør og frem til sluk. Stedvis ned mot 3mm fall til sluk. Vinylbelegg har oppbrett ved dørterskel og vegger slik at vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt.
 - Sanitær og innredning: Vaskerommet er ikke tatt i bruk og sanitærutstyr er ikke montert.
 - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon/avtrekk.
 - Kjøkken:
 - Overflater og innredning: Beslag med oppvaskkum og utslagsvask er ikke montert. Vann var ikke tilkoblet på befaringsdagen.
 - Avtrekk: Avtrekksviften er av eldre dato og er ikke funksjonstestet da det ikke er tilkoblet strøm
 - Toalettrom: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Wc og vann frem til wc er ikke montert. Vann er frakoblet servant
 - Vannledninger: Det er ikke vanntett bunn i rørskap. Det er etablert drenering ned til krypkjeller. Vann er ikke funksjonstestet da det ikke er tilkoblet utstyr.
 - Avløpsrør: Lufting av kloakk ble ikke påvist. Anlegget er ikke funksjonstestet da det ikke er tilkoblet vann.
 - Drenering: Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
 - Grunnmur og fundamenter: Grunnmur under eldste del av boligen er oppført med sparestein og vil være av dårligere kvalitet enn dagens betongmurer. Det registreres utvendig slitasje på ringmur.
 - Utvendige vann- og avløpsrør: Det foreligger ingen opplysninger om utvendige vann og avløpsrør. TG 2 settes på grunn av ukjent alder og tilstand på utvendige rør.

ROMSPESIFIKK STANDARDBESKRIVELSE

Standard kjeller:

Gang: Jordgulv og støpt betong i vegger. Stubbloftplater i tak. Trapp.

Uinnredet kjellerrom: Jordgulv og tregulv. Støpt betong i vegger. Stubblofthimling. Stoppekran.

Uinnredet kjellerrom 2: Støpt gulv og tregulv. Støpt betong i vegger. Stubblofthimling. Stoppekran.

Uinnredet kjellerrom 3: Støpt gulv og betong i vegger. Stubblofthimling.

Uinnredet kjellerrom 4: Jordgulv og støpt betong i vegger. Stubblofthimling.

Standard 1. etasje:

Vindfang: Laminat på gulv og trepanel på vegger. Himlingsplater i tak.

Gang/hall: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malte plater i tak. Vedovn og varmepumpe.

Stue: Laminat på gulv og plater og malt panel på vegger. Malt panel i tak. Vedovn og utgang til terreng.

Soverom 1: Laminat på gulv og tapet og malt panel på vegger. Malt panel i tak.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Himlingsplater i tak.

Soverom 3: Laminat på gulv og panel på vegger. Himlingsplater i tak.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Himlingsplater i tak. Utstyr er ikke montert.

Kjøkken: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med fronter i laminat og benkeplate i tre. . Av utstyr finnes det opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over kokesone.

Vaskerom: Belegg på gulv og trepanel på vegger. Himlingsplater i tak. Rørskap. Utstyr er ikke montert.

Gang: Laminat på gulv og trepanel på vegger. Himlingsplater i tak. Sikringsskap og sentral for brannvarsling. Utgang til veranda.

Toalettrom: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Himlingsplater i tak. Servant og opplegg for wc. Naturlig ventilasjon.

Trapperom: Plater på gulv og panel på vegger. Himlingsplater i tak. Trapp.

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT -

LØKKENGJELEN 12

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 3
TG 1: 4
TG 2: 25
TG 3: 3
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger mellom trinn er over 10cm. Det mangler rekkverk og håndløper i trappeløp.
- Bad: Ved enkel nivellering ble det målt ca 10mm motfall til sluk i dusjsone, ellers flatt gulv. Det var i 2019 en lekkasje fra toalett hvor lekkasjevann rant ned i etasjeskillet. Etter dette er årsaken til skaden utbedret (Wc) men selve skaden er ikke utbedret. Det ble ikke registrert synlig tetting av veggplate bak hjørnelist i dusjsone og stedvis noe ufagmessig arbeid i forbindelse med veggplater. Vindu i våtsone er fuktpåvirket og bør skiftes
- Vaskerom: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ved nivellering ble det registrert motfall fra ytterdør og frem til sluk men fall til sluk fra dør til bod. Ved en eventuell lekkasje vil lekkajevann ikke avrenne sluket. Det bemerkes også noen skader i betongen i området ved sluk.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Taktekking: Taktekkingen var snødekt på befaringsdagen og TG 2 er satt med grunnlag i alder
- Nedløp og beslag: et er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på

byggemeldingstidspunktet.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Luftingen bak panel er begrenset på grunn av museklosser. Panelet er generelt slitt og har vedlikeholdsbehov.
- Takkonstruksjon/loft: Det er ikke etablert undertak på kaldloft, noe som kan føre til tidvis fukt i isolasjonen på kaldloft ved kondensering fra takplater. Det bemerkes muselort på kaldloft samt lokal skade i utvendig kassebord, noe som kan være forårsaket av for eksempel hakkespett. Over vinterhage er det heller ikke etablert undertak samt at det er tilkomstmulighet for fugl inn i konstruksjonen her.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er ikke etablert listing/beslag ved vinduer i grunnmur, Vinduene er generelt slitte og enkelte av disse tar i karm ved åpning. Det bemerkes fuktskjolder på karm/foring i enkelte vinduer i sokkeletasje. Vindu på bad har kondensskader.
- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det registreres noen utettheter mellom dørblad og karm på hovedinngangsdører samt slarke i dørhåndtak på verandadør. Det registreres skader i karm på ytterdør til vinterhage samt generell bruksslitasje på øvrige ytterdører.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
- Overflater: Det registreres noe bruksslitasje på overflater samt stedvis manglende listverk/foringer og unøyaktig utførelse på arbeid. Belegg på gulv i sokkeletasjen har bulker og er stedvis i ferd med å løsne. Overflatebelegg på himlingsplater er i ferd med å løsne ved taklamper på grunn av varmpåvirkning
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det registreres enkelte ujevnheter/skjevheter i etasjeskillet. Det bemerkes også stedvis knirk. Panel under bad er delvis revet på grunn av en lekkasje fra wc i 2019. Det er ikke

foretatt grundige undersøkelser/utbedringer etter lekkasjen.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Avstand fra sotluke til brennbart materiale er under 30cm.
- Rom under terreng: Ved hulltaking i utforet vegg i soverom i sokkeletasjen ble det ikke registrert fukt. Det ble stedvis indikert fukt i gulv med belegg. Registrerte bulker i belegg kan ha oppstått på grunn av fukt i betongen under belegg.
- Innvendige dører: Enkelte dører tar i karm/terskel. Det registreres skalde etter hund/katt på 2 innvendige dører samt slarke i enkelte dørhåndtak.
- Bad: Som nevnt var det i 2019 en lekkasje fra wc hvor lekkasjevann rant ned i etasjeskillet ved avløpsrør for toalett. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen
- Vaskerom:
- Overflater: Det registreres at veggplater er etablert helt ned mot betonggulv, med påfølgende fare for fuktopptrekk ved en eventuell lekkasje. Veggoverflater er noe slitt.
- Sluk, membran og tettesjikt: Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Sanitær og innredning: Skyllekum er misfarget.
- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
- Kjøkken: Det registreres muselort i kjøkkenbenk. Ut over dette fremstår innredningen med normal funksjon.
- Vannledninger: Det er irr på rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Lufting av kloakk ble ikke påvist
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje.
- Drenering: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det registreres at

grunnmursplast ikke er klemt med topplist samt at grunnmursplast stedvis ikke er synlig over terreng.

- Grunnmur og fundament: Det er registrert løs puss på muroverflater
- Utvendige vann- og avløpsledninger: TG 2 settes på grunn av ukjent alder og tilstand på utvendige vann og avløpsrør.

ROMSPESIFIKK STANDARDBESKRIVELSE

Standard sokkeletasje:

Gang: Belegg på gulv og malte plater på vegger.

Himlingsplater i tak. Trapp.

Soverom: Belegg på gulv og malt panel på vegger.

Himlingsplater i tak.

Kjellerstue: Teppe på gulv og panel på vegger.

Himlingsplater i tak. Vedovn.

Vaskerom: Epoxy på gulv og malte plater på vegger.

Himlingsplater i tak. Av utstyr finnes det skyllekum, opplegg for vaskemaskin og bereder. Naturliog ventilasjon og utgang til terreng.

Bod: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Panel og himlingsplater i tak.

Bod 2: Støpt gulv og malte plater og ubehandlet vegger. Himlingsplater i tak.

Standard 1. etasje:

Vindfang: Laminat på gulv og panel på vegger.

Himlingsplater i tak.

Gang: Tregulv og trepanel på vegger. Himlingsplater i tak. Sikringsskap.

Soverom: Belegg på gulv og malte plater på vegger.

Himlingsplater i tak. Skyvedørsgarderobe og

panelovn.

Bad: Belegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Himlingsplater i tak. Av utstyr finnes det servantskap, dusj og wc. Elektrisk avtrekksvifte og panelovn.

Kjøkken: Belegg på gulv og malt brystpanel og malt tapet på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med fronter i tre og benkeplate i laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over kokesone.

Trapperom: Trapp som gulv malte plater på vegger.

Himlingsplater i tak.

Stue: Tregulv og malt panel på vegger. Panel i tak.

Utgang til veranda. Vedovn og varmepumpe.

Vinterhage: Tregulv og panel på vegger. Panel i tak.

Byggemåte

Løkkengjelen 10:

Boligen er oppført i en etasje over kjeller og

krypkjeller med grunnmur i støpt betong.

Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er

utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket

har saltaksform og er tekket med metallplater.

Etasjeskillet er et trebjelkelag og med støpte

Vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Løkkengjelen 12:

Boligen er oppført i 2 etasjer med grunnmur i støpt

betong. Veggkonstruksjonen er oppført i

bindingsverk og er utvendig kledd med stående og

liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket

med metallplater. Etasjeskillet er et trebjelkelag og

med støpte gulv i sokkeletasje. Vinduer med 2-lags glass.

Type takst/takstmann

Landbrukstakst/Midt Norsk Takst AS;

Oppvarming

Boligens oppvarming består av:

- Elektrisk

- Vedfyring

- Varmepumpe

Energimerke

Bokstav: E Farge: Gul

Løkkengjelen 10: Gul - F

Løkkengjelen 12: Gul - E

Komplett attest følger vedlagt.

Diverse

Kårkjerring følger med på kjøpet. Det må være i

ordna former, egen strømmåler, husleie. Rettighet til å stelle i egen hage, kan bidra som avløser. Gården selges til noen med landbrukserfaring/ utdanning, gjerne med økologisk innsikt. Løsøre på bolig nr.10 : det som er der under visning følger med. Jeg skal bo i nr.12 så lenge jeg lever vederlagsfritt, krever fri tilgang til ved ,løsøre i det huset er privat eie. Kjenner ikke til noe om tinglyst parkering. Nr. 10 har håndbrannslukker, røykvarsler, kan eller blir påkoblet brannvarslingsanlegget som er på gården. Brannstiger på begge hus.

Offentlig informasjon

Oversikt over matrikkel:
KOMMUNENR: 3426
GNR.: 17
BNR.: 49
IDEELL ANDEL: 1/1

KOMMUNENR 3426
GNR.: 1
BNR.: 19
IDEELL ANDEL: 1/107
SAMEIETYPE: Jordsameie

KOMMUNENR: 3426
GNR.: 10
BNR.:266
IDEELL ANDEL: 1/107
SAMEIETYPE: Realsameie

KOMMUNENR: 3426
GNR.: 7
BNR.: 23
IDEELL ANDEL: 1/1

KOMMUNENR: 3426
GNR.: 10
BNR: .165
IDEELL ANDEL: 1/1

KOMMUNENR: 3426
GNR.: 10
BNR.: 168
IDEELL ANDEL: 1/1

KOMMUNENR: 3426
GNR.: 10
BNR.: 197
IDEELL ANDEL: 1/1

KOMMUNENR: 3426
GNR.: 17
BNR.: 49

Vei vann og avløp
nr.10 - nr.12, og driftsbygning er påkoblet offentlig kloakk

Regulering
Området er regulert avsatt i arealplan til landbruksformål og omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det hviler strenge restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, rivning m.m. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Adgang til utleie
Eiendommen er konsejonspliktig. Dvs bo- og

driveplikt.

Tinglyste rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
3426/17/49:
13.12.1955 - Dokumentnr: 2731 - Erklæring/avtale Bestemmelse om beiterett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1955 - Dokumentnr: 2759 - Erklæring/avtale Bestemmelse om beiterett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1981 - Dokumentnr: 6449 - Erklæring/avtale ang. leplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1991 - Dokumentnr: 4272 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1992 - Dokumentnr: 1884 - Rettighet Rettighetshaver: Nytrøen Åge Magnar
Fnr: 210458 48539
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
Leie av uthus.
Leietid 5 år fra 7.5.92. Vederlagsfritt.
Kan overdras/framleies uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1998 - Dokumentnr: 3812 - Kjøpekontrakt Rettighetshaver Åge Magnar Nytrøen
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1998 - Dokumentnr: 3812 - Forkjøpsrett Rettighetshaver Endre Kolstad f. 4.6.85 ved salg til andre enn livsarvinger
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2006 - Dokumentnr: 3484 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2010 - Dokumentnr: 327755 - Jordskifte

Sak: 0420-1988-0005 VINGELIEN JAKTSAMEIE
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2011 - Dokumentnr: 255406 - Jordskifte Jordskiftesak 0420-2006-0024 Skomakeråsen
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2012 - Dokumentnr: 466318 - Jordskifte Sak 0420-2007-0006 Nymoen
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2014 - Dokumentnr: 193068 - Bruksrett Rettighetshaver: Nytrøen Gerd Jorunn Restad
Fnr: 181160 36688
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2016 - Dokumentnr: 536026 - Jordskifte Jordskiftesak 0420-2012-0011 VINGELEN SAMEIE
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1882 - Dokumentnr: 900067 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3426 Gnr:17 Bnr:47

23.04.1957 - Dokumentnr: 956 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3426 Gnr:17 Bnr:145

18.01.2016 - Dokumentnr: 45684 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0436 Gnr:10 Bnr:265
Jordskiftesak 0420-2012-0011 Vingelen sameie

01.01.2020 - Dokumentnr: 1033734 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0436 Gnr:17 Bnr:49

01.12.1950 - Dokumentnr: 1751 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:3426 Gnr:6 Bnr:8
Rettighet hefter i: Knr:3426 Gnr:6 Bnr:27
Rettighet hefter i: Knr:3426 Gnr:6 Bnr:28
Bestemmelse om inntakskum
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1955 - Dokumentnr: 2731 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om beiterett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1955 - Dokumentnr: 2759 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om beiterett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1981 - Dokumentnr: 6449 - Erklæring/avtale
ang. leplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1991 - Dokumentnr: 4272 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1992 - Dokumentnr: 1884 - Rettighet
Rettighetshaver: Nytrøen Åge Magnar
Fnr: 210458 48539
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
Leie av uthus.
Leietid 5 år fra 7.5.92. Vederlagsfritt.
Kan overdras/framleies uten samtykke fra
hjemmelshaver/utleier
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1998 - Dokumentnr: 3812 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver Åge Magnar Nytrøen
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1998 - Dokumentnr: 3812 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver Endre Kolstad f. 4.6.85 ved salg til
andre
enn livsarvinger
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2006 - Dokumentnr: 3484 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2010 - Dokumentnr: 327755 - Jordskifte
Sak: 0420-1988-0005 VINGELIEN JAKTSAMEIE
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2011 - Dokumentnr: 255406 - Jordskifte
Jordskiftesak 0420-2006-0024 Skomakeråsen
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2012 - Dokumentnr: 466318 - Jordskifte
Sak 0420-2007-0006 Nymoen
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2014 - Dokumentnr: 193068 - Bruksrett
Rettighetshaver: Nytrøen Gerd Jorunn Restad
Fnr: 181160 36688
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2016 - Dokumentnr: 536026 - Jordskifte
Jordskiftesak 0420-2012-0011 VINGELEN SAMEIE
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1882 - Dokumentnr: 900067 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3426 Gnr:17 Bnr:47

23.04.1957 - Dokumentnr: 956 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3426 Gnr:17 Bnr:145

18.01.2016 - Dokumentnr: 45684 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0436 Gnr:10 Bnr:265
Jordskiftesak 0420-2012-0011 Vingelen sameie

01.01.2020 - Dokumentnr: 1033734 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0436 Gnr:17 Bnr:49

01.12.1950 - Dokumentnr: 1751 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3426 Gnr:6 Bnr:8
Rettighet hefter i: Knr:3426 Gnr:6 Bnr:27
Rettighet hefter i: Knr:3426 Gnr:6 Bnr:28
Bestemmelse om inntakskum
Gjelder denne registerenheten med flere

Konsesjon/Odel
Ja og Ja

Kommentar bo- og driveplikt
Alle som i dag overtar en landbrukseiendom, vil i
utgangspunktet ha bo og driveplikt. Den som overtar
eiendommen ved odelsløsning, har plikt til å bosette
seg på eiendommen innen 1 år og bo og drive den i 10
år. Den som ellers tar over eiendommen han har
odelsrett til, har plikt til å bosette seg på
eiendommen innen 1 år og drive den i 5 år, de samme
vilkår gjelder for de uten odelsrett. Viser også til
punkter vedr konsesjon og odel.

KONSESJON

Eiendommen er en landbrukseiendom, bebygd og
består av mer enn 35 dekar fulldyrka og
overflatedyrka jord. I tillegg har ett totalareal som
overstiger 100 dekar.

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv
av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal
det legges særlig vekt på om erververs formål vil
ivareta hensynet til bosettingen i området, om
erhvervet innebærer en driftsmessig god løsning, om
erhververen anses skikket til å drive eiendommen, om
erhvervet ivaretar hensynet til helhetlig
ressursforvaltning og kulturlandskapet og om
erhververen vil ta fast bopel på eiendommen innen
lovens angitte frister for selv å drive den. Viser
videre til eget punkt “priskontroll”

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det
ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller
antallet sameiere økes. Det skal legges vekt på
hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

KONSESJONSRISIKO
Konsesjonsrisiko påligger selger.
Kjøper plikter å søke og bekoste konsesjonssøknader
så snart skriftlig aksept på inngitt kjøpstilbud er
mottatt fra selger/medhjelper. Forutsetning for
selgers konsesjonsrisiko er at søker følger normal
saksbehandlingstid og standard søknad iht.
eiendommens regulerte bruksformål.
Skulle konsesjon ikke bli innvilget, vil partene bli
fristilt fra sine forpliktelser iht. avtalen, og partene
kan gå til hver sitt uten å kunne fremme noen form
for krav mot hverandre. Selger vil i dette tilfelle stå

fritt til å legge ut eiendommen for salg på ny ut i
markedet. Det henvises også til pkt. vedr odel samt
bo og driveplikt.

KONSESJONSGEBYR
Konsesjonsgebyr utgjør 3 promille av kjøpesum opp
til kroner en million og deretter 2 promille av
overskytende. Konsesjonsgebyret må betales
uavhengig av om konsesjon blir gitt eller ikke. Det tas
forbehold om evt. endring av ovennevnte gebyrer.
Kjøper plikter ved kontraktsinngåelse å søke
konsesjon.

PRISKONTROLL
Eiendommen er underlagt priskontroll.
Konsesjon betinger og at kjøpesum ikke er høyere
enn hva landbruksmyndigheter finner forsvarlig jfr.
forsvarlig drift og avkastning.

Priskontrollen innebærer at konsesjonsmyndigheten
skal vurdere om den avtalte prisen tilgodeser en
samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Ved
utøvelse av priskontrollen kan
konsesjonsmyndigheten fastsette en lavere pris enn
avtalt.

ODELSRETT

Da denne eiendom innehar odelsjord, hviler det
odelsrett på eiendommen. En eiendom blir regnet
som odlingsjord når enten jordbruksarealet er minst
35 dekar, eller det hører til så mye annet areal,

Avtalerettslige forhold

rettigheter og eller lignede, at det produktive skogsarealet på eiendommer er over 500 dekar. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på lov av 28.06.74 nr. 58: Lov om odelsretten og åsetesretten sist endret i 2021 med ikraftsettelse fra 01.06.21 Kopi av denne fås ved henvendelse. til megler. Iht. odelslovens § 19 kan odelsretten gjøres gjeldende både mot fremmende og odelsrettshavere lengre ut i odelsrekkefølgen.

Retten til odelsløsning må gjøres innen 6 mnd. fra den dag hjemmelsovergang via skjøte blir tinglyst. Se for-øvrige pkt. konsesjon og bo og driveplikt. Kjøper står selv for risikoen for en evt. odelsløsning til odelstakst og hva dette måtte innebære/medføre. Odelstaksten kan bli både høyere, eller lavere enn godkjente konsesjonspris (kjøpesum).

Kjente odelsberettigede har fraskrevet seg sin odelsrett. Det er av selgere ikke gitt opplysninger om ytterligere odelsberettigede. Megler har ikke gjort ytterligere undersøkelser hvorvidt det finnes evt. øvrige odelsberettigede jmf. gjeldende lovverk.

Odelsrekkefølge
Fra og med 01.09.2017 ble det innført innskrenker odelskretsen slik at barn av eier med odelsrett kan ha odelsrett. I tillegg kan bare barnebarn av siste eier med odelsrett ha odelsrett. I praksis betyr det at nevøer og nieser til den som eier gården i dag ikke lenger har odelsrett.

Den andre vesentlige endringen fra samme tidspunkt, opphever regelen som gir adgang til å søke odelsfrigjøring i tilfeller der odelseiendom er kjøpt som tilleggsjord og det blir reist odelsløsningssak.

Salgsoppgave godkjent 07.03.2023

Forbehold om innhold

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

Overtakelse

Eiendommen kan overtas av kjøper så snart konsesjonssøknad er innvilget, dog senest 14 dager etter innvilget konsesjonssøknad. Dersom ikke annet avtales ved aksept av bud følges bestemmelsene i avhendingslovens § 2-3 vedr. hjemmelsoverføring og overtagelsestidspunkt.

Undersøkelsesplikt

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selgeren om å undersøke eiendommen, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har handlet grovt uaktsomt eller forøvrig uærlig eller i strid med god tro. Når det skal vurderes om det foreligger mangler ved en eiendom, må det også tas hensyn til eiendommens alder og generelle tilstand.Åpenbare eller synlige feil og mangler ved boligen behøver ikke å være beskrevet i salgsoppgave eller dennes vedlegg.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås i forbrukerforhold*: For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før

budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble

inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerforhold menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås av kjøper som ikke anses som forbruker selges eiendommen «som den er»: Eiendommen overdras slik den fremstår ved besiktigelse. Selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven § 3-9, dog slik at forhold dekket av avhendingslovens § 3-9, andre punktum ikke kan utgjøre en mangel. § 3-9 fravikes videre slik at forsømte opplysninger fra selgers side bare skal ansees som mangel dersom disse er vesentlige for kjøper og er dokumentert kjent av selger. Videre kan ikke kjøper gjøre gjeldende som mangel forhold etter avhendingslovens § 3-8 (1), andre setning hvor opplysningene er gitt av andre enn selger. Avhendingslovens § 4-19, andre ledd fravikes slik at reklamasjon senest kan skje 1 år etter overtagelse av eiendommen.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før bud inngis. Se også teknisk beskrivelse av boligen, som framkommer i takst/ tilstandsrapport/ boligsalgsrapport. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det

tas forbehold om dette i budet.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Informasjon vedr. lovendring finnes også her: <https://nylander.no/informasjon-til-vare-kunder-vdr-lovendring-2022/>

Budgivning

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 leggs inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon 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; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. 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 for bruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.6. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor 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 med fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto og skriftlig melding fra kjøpers bank må foreligge innen 2 virkedager før overtakelse.

Kjøpesum regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpers panterett er mottatt av oppgjør i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Valuteringsdato legges til grunn for all renteberegning mellom partene.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtakelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Hvitvasking

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon, erklæring om sivilstatus vedr. PEP, (politisk eksponert person) samt oppgi evt. egenkapitalens opphav i forbindelse med utfylling av oppgjørsskjema.

Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

AS og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Meglerhuset Nylander AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personvernerklæringen gir utfyllende opplysninger om hvilke personopplysninger som samles inn, hvordan opplysningene samles inn og hvilke rettigheter du har dersom personopplysninger om deg er registrert hos oss. Se mer på: <https://nylander.no/personvernerklaering-for-meglerhuset-nylander-as/>

Vedlegg

- Vedlegg i salgsoppgave anses som en del av salgsoppgaven og må leses i sammenheng med den informasjon som framgår av denne.
- Landbrusktakst
- Tilstandsrapport med arealberegning
- Selgers egenerklæring
- Energiattest
- Planskisser
- Regulering og situasjonskart
- Tinglyst erklæringer

Innbo og løsøre

For boligbebyggelse på eiendommen legges løsorelisten fra NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningen - gjeldende fra 1. januar 2020 som grunnlag. Avvik fra dette vil stå spesifisert i salgsoppgaven.

I handelen medfølger løsøre så som redskap og maskinpark, dyr etc. se vedlegg for prisliste.

Meglerfirma

Om meglerhuset

Meglerhuset Nylander AS avd. Røros
Peder Hiortgata 3, 7374 RØROS. TLF. 73 10 00 60

Generell informasjon

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet bør inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS. Meglerforetaket kan ikke - verken til selger eller markedet - formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jfm. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Ta evt. kontakt for å få informasjon om budfristen. Alle eiendomsmeglerforetak er fra 01.01.2004 underlagt Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Dette innebærer at de har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner. Dersom tvangssalg gjelder andre regler, se egne regler bak på budskjemat.

Vederlag

- Oppdragsgiver betaler:
- Meglerprovisjon 1,50 %
- Tilretteleggingsgebyr kr. 15 000,-
- Markedsføringspakke kr. 13 900,-
- Deltakelse på overtakelse kr. 2 500,-
- Visningshonorar pr. stk. kr. 2 500,-
- Salgsoppgaver (6 stk.) kr. 1 500,-
- Oppgjørsgebyr kr. 5 900,-
- Digital samhandling kr. 1 750,-
- Utleddsgebyr pr. stk kr. 500,-
- Ekstratjenester pr. stk kr. 1 250,-

- Meglerforetakets utlegg:
- Servitutter, pr. stk kr. 172,-
- Tgl. sikringsobligasjon kr. 585,-
- Kommunal info kr. 4 000,-
- Foto kr. 9 500,-
- Landbrukstakst kr. 40 000,-

Alle beløp er ink. mva.

Lån og formidling

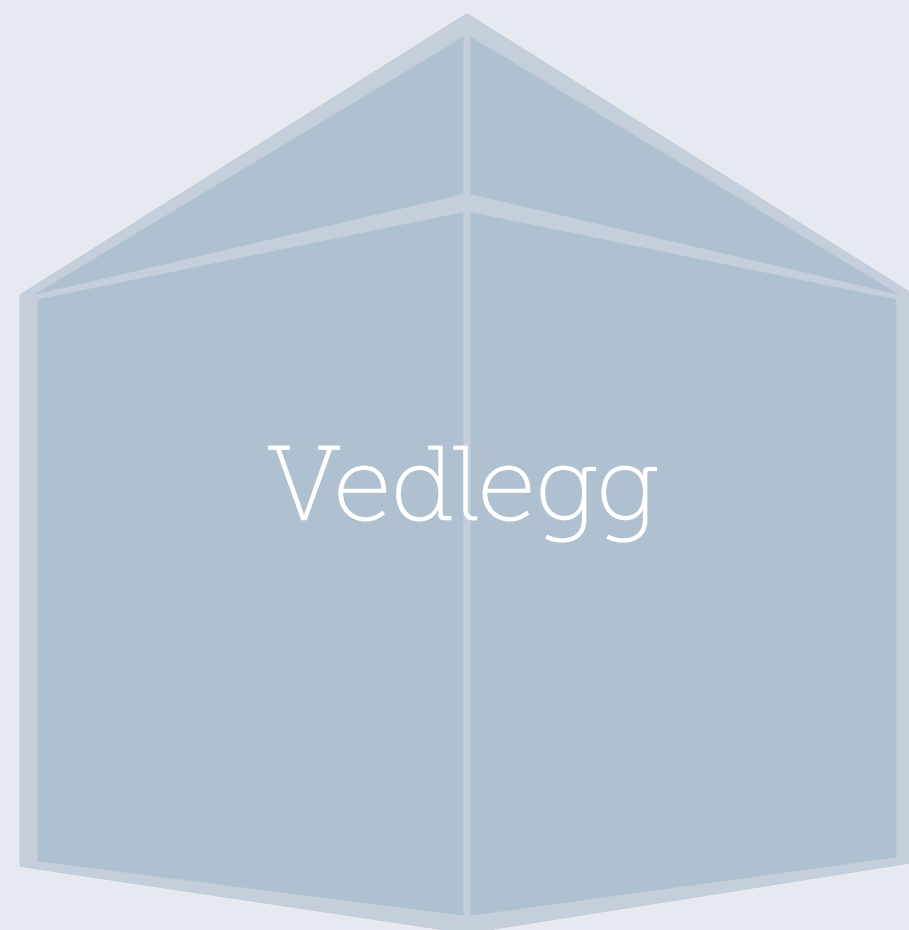
Det kan være en god ide å søke om finansieringsbevis før du begynner å se etter bolig. Meglerhuset Nylander har avtale med Danske Bank om formidling av finansielle tjenester. Det gjøres oppmerksom på at meglerforretningen mottar provisjon for salg av finansielle tjenester. Provisjonen er en avregning mellom Meglerhuset Nylander og Danske Bank som ikke gir økte kostnader for kunden. Kun personer som har samtykket til dette vil bli formidlet videre til Danske Bank.

Anbefaling

Gjør deg kjent med prospektet og dets vedlegg. Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål. Det er budgivers ansvar å ha satt seg godt inn i informasjonen i salgsoppgaven og dens vedlegg innen første bud avgis. Før du legger inn bud på eiendommen anbefaler vi at du undersøker eiendommen grundig, gjerne i samråd med en autorisert takstmann eller annen sakkyndig.

Personvern

Ditt personvern er viktig for Meglerhuset Nylander



LANDBRUKSTAKST

Grunneiendom

Løkkengjelen 10 og 12, 2542 VINGELEN

Gnr 17: Bnr 49 m.fl.
3426 TOLGA KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Tor Gunnar Uv
Telefon: 934 29 338
E-post: tor@mntakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724, 7392 RENNEBU
Telefon: 934 29 338
Organisasjonsnr: 929 142 381



Dato befaring: 02.01.2023
Utskriftsdato: 06.02.2023
Oppdrag nr: 202567



Matrikkel: Gnr 17: Bnr 49 m.fl.
Kommune: 3426 TOLGA KOMMUNE
Adresse: Løkkengjelen 10 og 12, 2542 VINGELEN

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724, 7392 RENNEBU
Telefon: 934 29 338



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Markedsverdi på landbrukseiendom.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Maskiner og løsøre er ikke vurdert eller innlemmet i eiendommens verdi. Bygningene er ut over bolighusene ikke tilstandsvurdert.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Eiendommen er vurdert etter verdsettingsprinsipper som anser avkastningsverdien (bruksverdien)som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. For jord og skog er det beregnet en avkastningsverdi (bruksverdi) og for bygninger en kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). Bygningene på eiendommen har generelt stort vedlikeholdsbehov, noe som er hensyntatt i verdisettingen. Det er også foretatt fradrag for borett for dagens eier i Løkkengjelen 12. Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til beliggenhet, størrelse, konstruksjon, alminnelig slitasje og elde.

Markedsverdi: **Kr. 4 900 000**

RENNEBU, 06.02.2023

Tor Gunnar Uv
Telefon: 934 29 338

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 49 m.fl.
Kommune: 3426 TOLGA KOMMUNE
Adresse: Løkkengjelen 10 og 12, 2542 VINGELEN

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724, 7392 RENNEBU
Telefon: 934 29 338



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Gerd Jorunn Restad Nytrøen
Takstmann:	Tor Gunnar Uv
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 02.01.2023. - Gerd Jorunn Restad Nytrøen. Tlf. 971 13 147 - Tor Gunnar Uv. Tlf. 934 29 338

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Grunneiendom
Eier:	Gerd Jorunn Restad Nytrøen
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende i Vingelen i Tolga Kommune ca 20 km fra Tynset. Avstand til Vingelen sentrum med skole, barnehage og butikk er ca 800m.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen på tunet består av 2 bolighus, driftsbygning, redskapshus, stabbur og et bygg registrert som næringsbygg med snekkerverksted og slakterom. På sætereieendommen er det sæterhus, sæterfjøs og uthus.
Standard:	Bygningene har vedlikeholdsbehov.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig iht. konsesjonsloven.
Adkomstvei:	Adkomst via privat vei med avkjørsel fra Nyveien og Hallrøstveien.
Tilknytning vann:	Eiendommen har privat vannforsyning fra Vingelen vassverk. Privat brønn på sætra.
Tilknytning avløp:	Kommunalt avløp.
Forkjøpsrett:	Det foreligger en forkjøpsrett tinglyst i 1998 med rettighetshaver Endre Kolstad.
Heftelser:	Ved gjennomgang av grunnboksblad foreligger det ut over forkjøpsrett for Endre Kolstad ingen heftelser av betydning for verdien på eiendommen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3426 TOLGA Gnr: 17 Bnr: 49
Hjemmelshaver:	Gerd Jorunn Restad Nytrøen
Adresse:	Løkkengjelen 10 og 12
Matrikkel:	Kommune: 3426 TOLGA Gnr: 7 Bnr: 23
Hjemmelshaver:	Gerd Jorunn Restad Nytrøen
Matrikkel:	Kommune: 3426 TOLGA Gnr: 10 Bnr: 165, 168, 197
Hjemmelshaver:	Gerd Jorunn Restad Nytrøen

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	02.01.2023		Innhentet	11	
Nibio gårdskart på internett	05.01.2023		Innhentet	1	
Eiendomsverdi.no	05.01.2023		Innhentet		
Eier	03.01.2023	Muntlige og skriftlige opplysninger gitt på befaringsdagen			

Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	172,6
Innmarksbeite	daa	4,0
Skog av middels bonitet	daa	56,0
Skog av lav bonitet	daa	36,6
Uproduktiv skog	daa	918,1
Myr	daa	100,9
Åpen jorddekt fastmark	daa	34,3
Bebyggd, vann, bre	daa	15,0

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 49 m.fl.
Kommune: 3426 TOLGA KOMMUNE
Adresse: Løkkengjelen 10 og 12, 2542 VINGELEN

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724, 7392 RENNEBU
Telefon: 934 29 338



Sum arealer:	daa	1 337,5
--------------	-----	---------

Kommentar
Opplysninger om areal er innhentet fra NIBIO gårdskart på internett.

Beskrivelser

Beskrivelser	
Produksjon	Det drives i dag med melkeproduksjon og grovforproduksjon på eiendommen. Melkekvoten opplyses å være på 82 000 L.
Odel	Det er ikke opplyst om odel på eiendommen.
Kår	Det opplyses at det skal tinglyses en livsvarig borett for Gerd Jorunn Restad Nytrøen i Løkkengjelen 12. Dette vil komme som et fradrag i rapporten.
Verneplaner	Det er ikke fremkommet opplysninger om verneplaner vedrørende eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Våningshus Løkkengjelen 10

Bygningsdata	
	Byggeår: 1958 Kilde: Eier Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Boligen står i dag tom. For nærmere beskrivelser henvises til utarbeidet tilstandsrapport. Tilbygg (i 1983) Oppført tilbygg i 1983.

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 161 000
Frادrag:	Frادrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 4 280 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	2 881 000
Verdi:	Grunnet begrenset næringsmessig avkastning på dagens landbruksdrift på mellomstore gårder, så er trenden i markedet at det søkes etter nye inntektskilder som sikrer inntektsstrømmen til eiendommen. På bakgrunn av dette må eiendommen verdi som bosted vektlegges. Det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold.	Kr.	850 000

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 49 m.fl.
Kommune: 3426 TOLGA KOMMUNE
Adresse: Løkkengjelen 10 og 12, 2542 VINGELEN

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724, 7392 RENNEBU
Telefon: 934 29 338



Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	68	
1. etasje	163	
Sum bygning:	231	

Kårbolig

Bygningsdata	
	Byggeår: 1987 Kilde: Eier Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Boligformål. For nærmere opplysninger om boligen henvises til utarbeidet tilstandsrapport.

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 788 000
Frادrag:	Frادrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 340 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	2 448 000
Verdi:	Byggets verdi er beregnet ut i fra nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Dvs. dagens byggekostnad med fratrekk for elde og slitasje. Videre er byggets driftsrelevans hensyntatt i verdisettingen.	Kr.	750 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Underetasje	80	
1. etasje	91	
Sum bygning:	171	

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 49 m.fl.
Kommune: 3426 TOLGA KOMMUNE
Adresse: Løkkengjelen 10 og 12, 2542 VINGELEN

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724, 7392 RENNEBU
Telefon: 934 29 338



Driftsbygning

Bygningsdata	
	Byggeår: 1973 Kilde: Eier opplyser at fjøset ble oppført i ca 1973.
	Anvendelse/ enkel bygningbeskrivelse: Driftsbygningen er oppført som et båsfjøs og er i en etasje med gjødselkjeller under deler av arealet samt gulv på deler av arealet på låven. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Over denne er veggkonstruksjonen i 1. etasje oppført i betong/betongstein og er utvendig skvettpusset. Oksefjøs og låven er i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Innvendig er det etasjeskille i betong samt betongspalter mot gjødselkjeller. Etasjeskille i tre med plater i himling mot låve. Det er et utbygg i en etasje inneholdene kontor, melkerom og smittesluser. Arealet på låven har ingen særlig anvendelse slik det er i dag. Det er 3 siloer i betong i fremste del av låven, hvorav den midterste er i bruk som foringssentral. De to øvrige siloene som i dag ikke er i bruk kan ved ombygging eventuelt benyttes som kalvingsbinger. Det er etablert en kraftforsilo med en kapasitet på ca 8 tonn i utbygg mot sør. Det er etablert gjødseltrekk bak båsrekker. Husdyrgjødsel lastes opp med gjødselpumpe via luker i grunnmur mot tunet og bak fjøset. Driftsbygningen fremstår som tungvint hva gjelder foring og har generelt stort vedlikeholdsbehov. Det bemerkes at alle båsfjøs må bygges om til løsdrift innen 2034 og at det er kommet krav til kalvingsbinger fra 2024. Melkekvoten er på ca 82 tonn og i forhold til arealet med dyrkamark vurderes denne å kunne være høyere.
	Modernisering (i 1987) Skiftet innredning i fjøset.
	Tilbygg (i 1990) Det opplyses at det ble foretatt tilbygging og ominnredning av utbygg med melkebu, smittesluser og kontor i ca 1990.
	Tilbygg (i 1995) Tilbygg for okser ble oppført i ca 1995.

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 488 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 8 000 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	2 488 000
Verdi:	Byggets verdi er beregnet ut i fra nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Dvs. dagens byggekostnad med fratrekk for elde og slitasje. Videre er byggets driftsrelevans hensyntatt i verdisettingen. Det er også hensyntatt kravet om kalvingsbinger fra 2024 og krav til løsdrift fra 2034. Verdi på melkekvote er også inkludert i verdien på driftsbygningen. Det er benyttet en salgsverdi på kroner 4,- pr. liter for 40% av melkekvoten som må selges til staten. For de resterende 60% som kan selges privat er det benyttet en salgspris på kroner 14,- pr. liter. Dette utgjør en samlet totalsum på 770 000,-	Kr.	1 600 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	437	
Sum bygning:	437	

Kommentar areal	
Det er gulv på kun deler av arealet på låven og dette vurderes å ikke ha noen vesentlig bruksmessig verdi.	

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 49 m.fl.
Kommune: 3426 TOLGA KOMMUNE
Adresse: Løkkengjelen 10 og 12, 2542 VINGELEN

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724, 7392 RENNEBU
Telefon: 934 29 338



Redskapshus

Bygningsdata	
	Byggeår: Kilde: Ukjent alder men oppført før 1985.
	Anvendelse/ enkel bygningbeskrivelse: Redskapshuset er oppført over ringmur i betong og har jordgulv. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel samt med liggende panel i gavlspisser. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Bygningen har generelt stort vedlikeholdsbehov og det kan nevnes skade i ene gavlspiss samt skader på porter og vinduer.

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 140 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 800 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	340 000
Verdi:	Byggets verdi er beregnet ut i fra nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Dvs. dagens byggekostnad med fratrekk for elde og slitasje. Videre er byggets driftsrelevans hensyntatt i verdisettingen.	Kr.	70 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	190	
Sum bygning:	190	

Stabbur

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 49 m.fl.
Kommune: 3426 TOLGA KOMMUNE
Adresse: Løkkengjelen 10 og 12, 2542 VINGELEN

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724, 7392 RENNEBU
Telefon: 934 29 338



Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent alder på stabbur.

Anvendelse/ enkel
bygningbeskrivelse: Stabburet er oppført i 2 etasjer over pilarer i betong. Veggkonstruksjonen er i laftet tømmer, taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Bygningen fremstår generelt i god stand.

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	351 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 200 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	151 000
Verdi:	Byggets verdi er beregnet ut i fra nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Dvs. dagens byggekostnad med fratrekk for elde og slitasje. Videre er byggets driftsrelevans hensyntatt i verdisettingen.	Kr.	25 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	13	
2. etasje	14	
Sum bygning:	27	

Næringsbygg

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 49 m.fl.
Kommune: 3426 TOLGA KOMMUNE
Adresse: Løkkengjelen 10 og 12, 2542 VINGELEN

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724, 7392 RENNEBU
Telefon: 934 29 338



Bygningsdata



Byggeår: 1991 Kilde: Eier

Anvendelse/ enkel
bygningbeskrivelse: Næringsbygget er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med plater og med stående trebord. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Gulvene er støpte. Bygget er innredet med slakterom for storvilt, snekkerverksted med lager og garasje. Bygningen fremstår innvendig i god bruksmessig stand men med utvendig vedlikeholdsbehov.

Modernisering (i 1995) idtre del av bygningen ble innredet med slakte og opphengsrom.

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 450 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 3 000 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	3 450 000
Verdi:		Kr.	150 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	215	
Sum bygning:	215	

Sæterhus

Bygningsdata



Byggeår: 1973 Kilde: Eier

Anvendelse/ enkel
bygningbeskrivelse: Sæterhuset er oppført i en etasje over krypkjeller med ringmur, antatt i støpt betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer med koblet glass og etasjeskille i tre. Det er innlagt vann til kjøkken. (kun sommervann og kaldt vann) Det benyttes aggregat som kilde for strømforsyning. Det registreres at gulvbord er presset opp lokalt midt på gulvet i stue. Eier opplyser at dette skjer hver vinter, og skyldes trolig bevegelse i understøttingen av gulvet i forbindelse med tele. Krypkjeller er ikke kontrollert. Det ble registrert muselort inne i sæterhuset. Det er ikke foretatt vesentlige oppgraderinger av bygningen etter byggeår. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 49 m.fl.
Kommune: 3426 TOLGA KOMMUNE
Adresse: Løkkengjelen 10 og 12, 2542 VINGELEN

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724, 7392 RENNEBU
Telefon: 934 29 338



Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 700 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 800 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	900 000
Verdi:	Byggets verdi er beregnet ut i fra nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Dvs. dagens byggekostnad med fratrekk for elde og slitasje. Videre er byggets driftsrelevans hensyntatt i verdisetningen.	Kr.	250 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	68	
Sum bygning:	68	

Sæterfjøs

Bygningsdata	
	Byggeår: 1966 Kilde: Eier Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Sæterfjøset er oppført i en etasje og har støpte gulv og ringmur i støpt betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Det er innlagt sommervann og strøm med aggregat som strømkilde. Fjøset har rørmelkeanlegg og benyttes ca 2mnd i året.

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	973 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 500 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	473 000
Verdi:	Byggets verdi er beregnet ut i fra nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Dvs. dagens byggekostnad med fratrekk for elde og slitasje. Videre er byggets driftsrelevans hensyntatt i verdisetningen.	Kr.	100 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	139	
Sum bygning:	139	

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 49 m.fl.
Kommune: 3426 TOLGA KOMMUNE
Adresse: Løkkengjelen 10 og 12, 2542 VINGELEN

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724, 7392 RENNEBU
Telefon: 934 29 338



Uthus sætra

Bygningsdata	
	Byggeår: 1973 Kilde: Eier opplyser at uthuset er oppført i ca 1973. Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Uthuset er oppført i en etasje. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvenbdig kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med metallplater. Det er innredet et dusjsrom med enkel standard, for bruk om sommeren samt utedo og vedskjul. Det ble registrert muselort i dusjrom.

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	171 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 110 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	61 000
Verdi:	Byggets verdi er beregnet ut i fra nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Dvs. dagens byggekostnad med fratrekk for elde og slitasje. Videre er byggets driftsrelevans hensyntatt i verdisetningen.	Kr.	25 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	19	
Sum bygning:	19	

Gammelstua

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 49 m.fl.
Kommune: 3426 TOLGA KOMMUNE
Adresse: Løkkengjelen 10 og 12, 2542 VINGELEN

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724, 7392 RENNEBU
Telefon: 934 29 338



Bygningsdata	
	Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår. Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Bygningens eldste del er oppført i 2 etasjer over natursteinsmur. Veggkonstruksjonen er oppført i tømmer og reisverk, hvorav utbygg er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Tilbygget del er oppført over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer med koblet glass og 2-lags glass. Det er foretatt oppgradering av gulv i gang samt oppgradert vegg og takoverflater i stue. Det er i dag ikke fungerende vann/avløp eller strøm i bygningen. Det må påregnes oppgradering for å få bygningen i beboelig stand.

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 092 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 3 400 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	692 000
Verdi:	Byggets verdi er beregnet ut i fra nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Dvs. dagens byggekostnad med fratrekk for elde og slitasje. Videre er byggets driftsrelevans hensyntatt i verdisetningen.	Kr.	100 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	79	
2. etasje	53	
Sum bygning:	132	

Kommentar areal
Utbygg i forbindelse med hovedinngang er uisolert.

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 49 m.fl.
Kommune: 3426 TOLGA KOMMUNE
Adresse: Løkkengjelen 10 og 12, 2542 VINGELEN

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724, 7392 RENNEBU
Telefon: 934 29 338



Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Opplysninger om dyrkamarka er innhentet fra NIBIO gårdskart på internett samt muntlige opplysninger gitt av eier. Arealet er inndelt i 7 større og mindre teiger hvorav den største teigen med et areal på 87,8 Da ligger i tilknytning til tunet. Ellers er det en teig nordvest for kirka, to teiger ved sætra og 3 teiger nord for Sætra ved Storenget. arealet ved kirka er forholdsvis bratt, ellers relativt lettdrevet. Det opplyses at det i dag produseres grovfor (rundballer) på arealet. Det bemerkes forholdsvis lang transport på grovforet fra sætra og Storenget. Eier opplyser at det ikke er dreneringsbehov og at det er lite stein i dyrkajorda. Totalt areal fulldyrka jord er 172,6 Da samt 4 Da innmarksbeite i forbindelse med teigen ved kirka.	560 000
Skog	Det er ikke foretatt befaring av skogen. Opplysninger er innhentet fra NIBIO gårdskart på internett og muntlige opplysninger gitt av eier. Den produktive skogen er i hovedsak inndelt i 2 teiger hvorav den ene på ca 77Da ligger ca 7 km sør for tunet og strekker seg fra Riksvei 30 og frem til Knappåstjønnan. Den andre teigen er på 7,8 Da og ligger vest for tunet like ved Moanvegen. Ellers noe produktivskog i forbindelse med dyrkajorda ved tunet. Eier opplyser at det ble foretatt hogst i forbindelse med oppføring av kårboligen i 1986. Arealet ble tilplantet. Tømmerskogen opplyses å være furuskog, ellers mye bjørkskog.	70 000
Utmarksarealer	Den uproduktive skogen og utmarka ligger i forbindelse med sætra samt vest og nord for sætra. Det tillegges en skjønnsmessig verdi på kroner 100,- pr. dekar for arealet. Totalt areal er 1053,3	105 000
Jakt og fiske	Det er andeler i Vingelen Sameie (3 av 214 andeler) og i Sameiet Vingelen utmarkslag 74 av 10 000 andeler). Det er ved verdisetningen tatt utgangspunkt i utbetalingen i 2022 som samlet var på kroner 44 000,-. Kapitaliseringsrenten er satt til 4%.	1 100 000
Borett/bruksrett	Det opplyses at det vil bli tinglyst en livsvarig borett i Løkkengjelen 12 for Gerd Jorunn Restad Nytrøen født 18.11.60. Det er i beregningen tatt utgangspunkt i alder på rettighetshaver og en årlig markedsleie på kroner 60 000,- som vurderes å være en leieinntekt som gjenspeiler markedet i området i forhold til standard og beliggenhet. på kroner 60 000,- med fradrag for FDV kostnader på kroner 10 000,-	-706 000
Sum andre verdikomponenter:		1 129 000

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 49 m.fl.
Kommune: 3426 TOLGA KOMMUNE
Adresse: Løkkengjelen 10 og 12, 2542 VINGELEN

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724, 7392 RENNEBU
Telefon: 934 29 338



Sammendrag verdiberegning

Sammen drag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus Løkkengjelen 10	Kr.	850 000
	Kårbolig	Kr.	750 000
	Driftsbygning	Kr.	1 600 000
	Redskapshus	Kr.	70 000
	Stabbur	Kr.	25 000
	Næringsbygg	Kr.	150 000
	Sæterhus	Kr.	250 000
	Sæterfjøs	Kr.	100 000
	Uthus sætra	Kr.	25 000
	Gammelstua	Kr.	100 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	560 000
	Skog	Kr.	70 000
	Utmarksarealer	Kr.	105 000
	Jakt og fiske	Kr.	1 100 000
	Boret t/bruksrett	Kr.	-706 000
Samlet verdi:		Kr.	5 049 000

Prising av besetning - Melkekyr og ungdyr

Prod nr.34 26 0117

Navn:Gerd Jorunn Restad Nyltreen

Dato:17.02.2023Taksdato:17.02.2023

Utført av:Berit Grindflek

Koder:

Kvige	Ku	Kvige	Kvige	Oksek	Oksek
A	B	u. 120	o. 120	u. 120	o. 120
		C	D	E	F

Sum eks.

Sum inkl

mva	mva.	mva.
504 533	126 133	630 666

Nr.	Type	Født dato	Bryst-mål cm.	Slakt Vekt kg	Lev. vekt kg	Drektig mndr.	Mor avls-verdi	Far avls-verdi	Egen avls-verdi	Avls-verdi	Dags-avdr. kg	Poeng mnd.	Far til Kalvings kalven skal ha	Ku semin? kalv nr.	Kalv tillegg kr.	Annen trekk kr.	Kommentar for annen trekk	Pris u. moms kr.	Moms kr.	Pris m. moms kr.
179	B	10.05.2018	201	294	--	2,0	-19	2	2	2			1200	4				20 320	5 080	25 400
181	B	18.12.2018	201	294	--		-27	-5	-16	0				4				18 228	4 557	22 785
183	B	04.04.2019	201	294	--	9	-21	-10	-12	0			1200	3				22 578	5 645	28 223
184	B	15.05.2019	201	294	--	5	-17	22	7	7			1200	3				22 186	5 547	27 733
186	B	27.05.2019	201	294	--		-1	21	11	11				4				19 284	4 821	24 105
200	B	10.01.2020	201	294	--		-27	5	-11	0				3				18 228	4 557	22 785
202	B	01.03.2020	201	294	--	6,5	2	9	17	17			1200	2				24 967	6 242	31 209
203	B	03.03.2020	201	294	--	8	12	28	21	21			1200	2				26 260	6 565	32 825
206	B	19.05.2020	201	294	--		-13	22	4	4				3				18 804	4 701	23 505
207	B	24.06.2020	201	294	--	7	-14	25	2	2			1200	2				22 262	5 566	27 828
209	B	03.08.2020	201	294	--	7	-1	3-	1	1			1200	2				22 070	5 518	27 588
211	B	01.01.2021	190	254	--	5	11	20	16	16			1200	2				21 770	5 443	27 213
213	B	08.04.2021	190	254	--		-19	40	5	5				2				16 708	4 177	20 885
214	B	15.04.2021	190	254	--		-13	39	3	3				2				16 324	4 081	20 405
219	A	25.12.2021	178	214	--	2	-16	17	1	1			1200					14 980	3 745	18 725
220	A	02.01.2022	176	209	--	1	5	20	12	12								15 770	3 943	19 713
221	A	05.01.2022	174	203	--	2	31	33	13	13			1200					17 200	4 300	21 500
222	A	17.01.2022	167	185	--	0,5	-11	26	7	7								12 955	3 239	16 194
223	A	11.02.2022	164	177	--	2	3	25	15	15			1200					16 120	4 030	20 150
224	A	12.02.2022	164	177	--	1	4	24	14	14								14 330	3 583	17 913
225	D	25.02.2022	170	--	415		7	32	20	20								12 835	3 209	16 044
226	D	01.03.2022	168	--	402		18	20	28	28								13 470	3 368	16 838
227	D	06.05.2022	150	--	297		-21	34	6	6								8 205	2 051	10 256
228	D	11.05.2022	146	--	277		1	25	13	13								8 545	2 136	10 681
229	D	01.07.2022	135	--	225		16		1	1								5 805	1 451	7 256
230	C	12.02.2022	82	--	52					0								1 326	332	1 658
2118	F	20.04.2022	168	--	402					0								11 772	2 943	14 715
2219	F	07.05.2022	166	--	390					0								11 460	2 865	14 325
2120	F	31.05.2022	158	--	342					0								10 212	2 553	12 765
2121	F	22.06.2022	155	--	325					0								9 770	2 443	12 213
2122	F	24.06.2022	155	--	325					0								9 770	2 443	12 213
2123	F	08.07.2022	145	--	272					0								8 392	2 098	10 490
2124	E	10.01.2023	90	--	69					0								2 553	638	3 191
2125	E	12.01.2023	90	--	69					0								2 553	638	3 191
2126	E	14.01.2023	90	--	69					0								2 553	638	3 191
2127	E	24.01.2023	88	--	64					0								2 048	512	2 560
2128	E	15.02.2023	86	--	60					0								1 920	480	2 400

Prisinga er basert på at dyrene er i ei slik forfatning at de er egnet som produksjonsdyr. Veterinærattest anbefales som bekreftelse på dette.

Denne prisen er veiledende, og bygger på kjøttsamvirkets landsomfattende prinsipper. Opplysninger om dyret hentes fra husdyrkontrollen. Brystmål/veing av dyret foretas av eier.

Levér kalven/føringsdyra dine til Nortura, og få en tilleggspris på

Har du Ku/Kalv-avtale med Nortura?

Ja

Sted og dato:

17.02.2023

Rådgiver:

Livdyrtakst - for regnskap

Dyregruppe	Antall	Livdyrverdi uten moms	Moms	Livdyrverdi med moms
Melkekyr	14	289 989	72 497	362 486
Kviger < 1 år	5	48 860	12 215	61 075
Kviger > 1 år	7	92 681	23 170	115 851
Okser < 1 år	11	73 003	18 251	91 254
Okser > 1 år	0	0	0	0
Andre dyr			0	0
Andre dyr			0	0
Andre dyr			0	0
Andre dyr			0	0
Sum livdyr	37	504 533	126 133	630 666

Sted/dato:

17.02.2023

Rådgiver:

Berit Grindflek

17.02.2023

TINE

17.02.2023

TINE

Takst av landbruksredskap

Gerd Jorunn Restad Nytrøen

Løkkengjelen 12

2542 Vingelen

2003 mod MF 4355-4 med laster

4440 timer 230 000.-

1997 mod John Deere 6600-4 med laster

9215 timer 190 000.-

1975 mod MF 135

8415 timer 30 000.-

2017 mod Moseharv 3,0 m

9 000.-

2012 mod Dalen 2006 snøfres

25 000.-

2008 mod Junkkari J10 boggihenger

50 000.-

2017 mod Arctic Cat TBX 700 EFI

70 000.-

2019 mod Igland tømmerklo

9 000.-

2019 mod Chief siloklo

9 000.-

2017 mod ATV henger

10 000.-

2017 mod Kuhn Beitepusser 1/3 andel

10 000.-

Gammel Orkel traktorhenger 5 000.-

Forhekk for storfe 5 000.-

Igland runballeløft 8 000.-

Snøskuffe for traktor 5 000.-

Steinsvans 10 000.-

Tysse bilhenger 13 000.-

Oluf snøfres for traktor 4 000.-

Serigstad 1202 rundballekutter 3 000.-

Kimadan 8000 liters gjødselvogn 40 000.-

Traktor gjødselpumpe 35 000.-

Grønn skogsbu 5 000.-

Skogsbu liten 15 000.-

Skogsbu stor 25 000.-

Slodd 1/3 andel 3 000.-

3 skjærs plog 1/3 andel 9 000.-

Vedmaskin 1/4 andel 10 000.-

Harv ½ andel 12 000.-

Grusskuffe ½ andel 2 500.-

Småredskap 40 000.-

Div Snekker maskiner 50 000.-

Dieselaggregat til setra 40 000.-

Tilstandsrapport

Løkkengjelen 10 og 12, 2542 VINGELEN

TOLGA kommune

gnr. 17, bnr. 49



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.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst AS er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu og Heim kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Areal (BRA): Enebolig Løkkengjelen 12 148 m², Enebolig Løkkengjelen 10 210 m²



Befaringsdato: 03.01.2023

Rapportdato: 06.02.2023

Oppdragsnr.: 11741-1151

Referansenummer: UD3715

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref: Tor Gunnar Uv

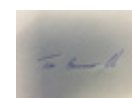


Gyldig rapport
06.02.2023

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.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338





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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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. Strakstiltak 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

I hovedhuset Løkkengjelen 10 er bad og vaskerom uten montert utstyr. Det er også gjenstående arbeider på kjøkken. Det er en god del gjenstående arbeid i forbindelse med det elektriske anlegget og vann/avløp. Det ble registrert fukt i vegg under vindu i trapperom og nærmere undersøkelser må påregnes. Utvendig har takteking og panel generell slitasje. Det ble registrert fukt i kjeller. Boligen fremstår stedvis med preg av ikke fagmessig utført arbeid.

Boligen i Løkkengjelen 12 er oppført i 1987 og med innredet kjeller fra 1997. Boligen har generelt oppgraderingsbehov og fremstår stedvis med ikke fagmessig utført arbeid. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig Løkkengjelen 12 - Byggeår: 1987

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket var snødekt på befaringsdagen og er ikke visuelt kontrollert.

Renner og beslag i metall. På grunn av snø er takbeslag ikke kontrollert.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning samt liggende kledning i gavlspisser. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med mønsås. Konstruksjonen over stue er en lukket konstruksjon med skråhimlinger. Kaldloft over resterende deler av boligen. Det er etablert lufting i gesimskasse.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og ytterdør til sokkeletasje. Malt verandadør i tre. Det er benyttet en innerdør i tre som ytterdør inn til vinterhage. Hovedinngangsdør og ytterdør til sokkeletasje er fra byggeår. Verandadør med 2-lags glass er fra ca 2013.

Det er etablert en veranda mot sør med tilkomst fra stue i 1. etasje. Verandaen er oppført i tre og understøttet av trestolper ned på betongfundamenter. Vinterhage over veranda ble oppført i ca 2013.

Det er etablert en stålrampe ved hovedinngangsdøren. Stålrampen fremstår uten vesentlige avvik.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av laminat, furugulv og beleg. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmåling er ikke et krav i eldre boliger uten utleie. Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn på stue i 1. etasje og i kjellerstue.

Gulvet er av betong og er belagt med teppe og beleg. Veggene er kledd med plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Boligen har plassbygget tretrapp i åpen utførelse. Innvendig har boligen furu fyllingsdører og platefyllingsdører.

VÅTROM

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er plastsluk og epoxy som overflate.

Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering, uten spalte for tilluft.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende kjellerstue, uten å påvise unormale forhold.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har beleg på gulv og våtromsplater på vegger. Av utstyr finnes det dusj med innfellbare dusjdører, servantskap og wc. Rommet har mekanisk avtrekk. Veggplater er skiftet i 2008 og wc i 2019, ellers er overflater og utstyr fra 1987. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende vindfang, uten å påvise unormale forhold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og klaffventiler i yttervegg/grunnmur. Det bemerkes at åpninger i grunnmur stedvis ikke er tilpasset størrelsen på ventilene.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Tanken er av ukjent men nyere dato.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje.

Det er etablert brannvarslingsanlegg i boligen.

Det skal være en årlig kontroll av brannvarslingsanlegget.

TOMTEFORHOLD



Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn. Drenering og utvendig fuksikring fra byggeår. Bygningen har betonggrunnmur som er utvendig skvettpusset og innvendig utforet og kledd. Terrenfall fra grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og privat vannforsyning fra Vingelen Vassverk.

Enebolig Løkkengjelen 10 - Byggeår: 1958

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket var snødekt på befaringsdagen og er ikke visuelt kontrollert.

Nedløp og beslag i metall. På grunn av snø er takbeslag ikke kontrollert.

Veggene har veggkonstruksjon fra 1958 i eldste del og bindingsverkskonstruksjon i tilbygget del. Fasade har stående bordkledning samt liggende kledning i gavlspisser.

Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler i tre og plast som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft. Takkonstruksjonen er i sin helhet fra 1983.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hvor 6 vinduer i 1. etasje er skiftet i 2012.

Vinduene fremstår i god stand og med normal funksjon. Det bemerkes fugeskum i karm på enkelte vinduer. (TG 2)

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 1980- 1984 og trevinduer med koblet glass fra opprinnelig byggeår i kjeller.

Bygningen har hovedinngangsdører fra 1983 og verandadør med 2-lags glass fra 2012.

Det er ikke etablert trapp utenfor verandadøren.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det opplyses at innvendige gulv er utskiftet i 2019. Ellers overflater fra 1958 og 1983. Ut over fukt i yttervegg i trapperom fremstår innvendige overflater med normal slitasje. Snekkere var i gang med innvendig listing og ferdigstilling av rommene på befaringsdagen og det forutsettes at dette arbeidet ferdigstilles.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det opplyses at isolasjon , stubbloftplater og gulv med unntak av bjelker over krypkjeller ble skiftet etter vannlekkasje i 2019. Etasjeskille over kjeller er fra opprinnelig byggeår.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke krav til radonmåling i eldre boliger uten utleie. Boligen har teglstenspipe med tilkoblet vedovn i eldste del av bygningen og elementpipe med tilkoblet vedovn fra 2021 i gang og vedovn av eldre dato i kjeller. Det registreres at det er innlagt røykrør i teglstenspipe men ukjent når dette er gjort. Vedovn i stue var midlertidig frakoblet på grunn av utbedring av innfesting for røykrør.

Gulvet er delvis jordgulv og delvis med støpt betong.. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er kun mulighet for besiktigelse via åpning mellom grunnmur og stubbloft i trapperom. Det er ventiler i grunnmur. Boligen har tretrapp i tett utførelse fra byggeår. Innvendig har boligen finèrdører. av eldre dato.

VÅTROM



Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vaskerommet er ikke tatt i bruk og sanitærutstyr er ikke montert.
Det er naturlig ventilering uten spalte for tilluft ved dørterskel.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater fra 2019. Taket har himlingsplater fra ca 1983.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Badet er ikke tatt i bruk og det er ikke montert sanitærutstyr.
Det er naturlig ventilering uten spalte for tilluft ved dørterskel.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN
Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Beslag med oppvaskkum og utslagsvask er av eldre dato.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrommet har laminat på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr finnes det servant og opplegg for wc. Rommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besiktiget i rørskap som er etablert på vaskerom. Vann er ikke tilkoblet da det ikke er montert sanitærutstyr på bad, vaskerom og toalett. Det opplyses at alt av vannrør er utskiftet i 2019. Stoppekraner er etablert i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser at avløpsrør er utskiftet i 2019. Ukjent om avløpsrør fra kjeller og ut er skiftet.
Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer.
Varrmtvannstank var ikke montert på befaringsdagen.
Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje.
Det er etablert brannvarslingsanlegg i boligen.
Styringsenheten for anlegget er etablert i gang.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller om drenering er etablert.
Bygningen har betonggrunnmur. fra 1958 i kjeller og rинgmur fra ca 1983 under tilbygget del.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og privat vannforsyning fra Vingelen Vassverk. Alder på rør er ukjent.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig Løkkengjelen 12			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sokkeletasje	66	50	16
1. etasje	82	82	0
Sum	148	132	16
Enebolig Løkkengjelen 10			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	58	0	58
1. Etasje	152	147	5
Sum	210	147	63

Forutsetninger og vedlegg



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Enebolig Løkkengjelen 12

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen opplyser at det ikke foreligger tegninger.
Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk, uten hensyn til lovlighet.

Enebolig Løkkengjelen 10

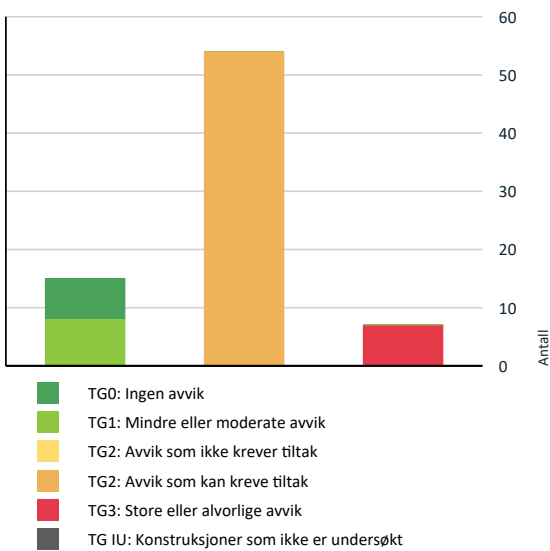
- Det foreligger ikke tegninger

Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk/fremtidig bruk.



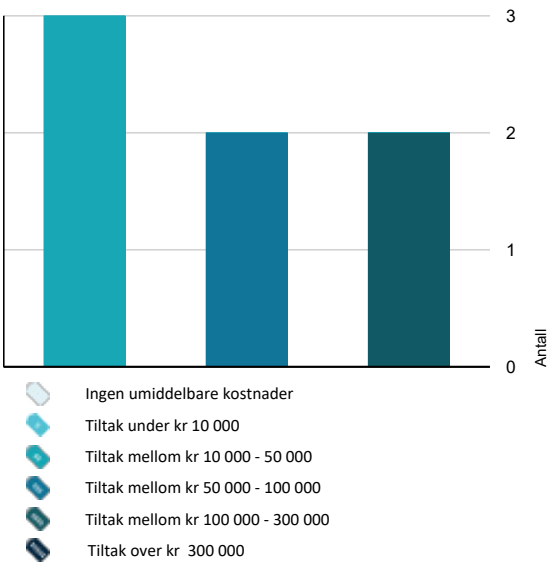
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig Løkkengjelen 12

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger mellom trinn er over 10cm. Det mangler rekkverk og håndløper i trappeløp.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Generell > Bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ved enkel nivellering ble det målt ca 10mm motfall til sluk i dusjsone, ellers flatt gulv. Det var i 2019 en lekkasje fra toalett hvor lekkasjevann rant ned i etasjeskillet. Etter dette er årsaken til skaden utbedret (Wc) men selve skaden er ikke utbedret. Det ble ikke registrert synlig tetting av veggplate bak hjørnelist i dusjsone og stedvis noe ufagmessig arbeid i forbindelse med veggplater. Vindu i våtsone er fuktpåvirket og bør skiftes.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

[Gå til side](#)

Ved nivellering ble det registrert motfall fra ytterdør og frem til sluk men fall til sluk fra dør til bod. Ved en eventuell lekkasje vil lekkasjevann ikke avrenne sluket. Det bemerkes også noen skader i betongen i området ved sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Taktekkingen var snødekt på befaringsdagen og TG 2 er satt med grunnlag i alder.

[Gå til side](#)

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



Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke etablert takrenne ved takside mot vest samt ved vinterhage. Takrenne og nedløp mot øst fremstår uten synlige skader. Det var kuldegrader på befaringsdagen og takrenner er ikke funksjonstestet med tanke på eventuelle lekkasjer. Det er ikke montert snøfangere noe som anbefales. Takstige og øvrig takbeslag er ikke kontrollert.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Luftingen bak panel er begrenset på grunn av museklosser. Panelet er generelt slitt og har vedlikeholdsbehov.

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist andre avvik: Det er ikke etablert undertak på kaldloft, noe som kan føre til tidvis fukt i isolasjonen på kaldloft ved kondensering fra takplater. Det bemerkes muselort på kaldloft samt lokal skade i utvendig kassebord, noe som kan være forårsaket av for eksempel hakkespett. Over vinterhage er det heller ikke etablert undertak samt at det er tilkomstmulighet for fugl inn i konstruksjonen her.

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er ikke etablert listing/beslag ved vinduer i grunnmur, vinduene er generelt slitte og enkelte av disse tar i karm ved åpning. Det bemerkes fuktskjolder på karm/foring i enkelte vinduer i sokkeletasje. Vindu på bad har kondensskader.

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det registreres noen utettheter mellom dørblad og karm på hovedinngangsdører samt slarke i dørhåndtak på verandadør. Det registreres skader i karm på ytterdør til vinterhage samt generell bruksslitasje på øvrige ytterdører.

[Gå til side](#)

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er lavere enn dagens krav for rekkverkshøyde som er 100cm. Åpninger i rekkverk er over 10cm. Det bemerkes at rekkverk er lett å klatre over. Det er etablert vinterhage over deler av verandaen og det bemerkes her synlig isolasjon i gulv under veranda. Selve verandagulvet var snødekt og er ikke forsvarlig kontrollert. Verandaen er malingslitt.

Innvendig > Overflater
Det er påvist andre avvik: Det registreres noe bruksslitasje på overflater samt stedvis manglende listverk/foringer og unøytaktig utførelse på arbeid. Belegg på gulv i sokkeletasjen har bulker og er stedvis i ferd med å løsne. Overflatebelegg på himlingsplater er i ferd med å løsne ved taklamper på grunn av varmpåvirkning.

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik:

[Gå til side](#)

Det registreres enkelte ujevnheter/skjevheter i etasjeskillet. Det bemerkes også stedvis knirk. Panel under bad er delvis revet på grunn av en lekkasje fra wc i 2019. Det er ikke foretatt grundige undersøkelser/utbedringer etter lekkasjen.

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

[Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Avstand fra sotluke til brennbart materiale er under 30cm.

[Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er avvik: Ved hulltaking i utforet vegg i soverom i sokkeletasjen ble det ikke registrert fukt. Det ble stedvis indikert fukt i gulv med belegg. Registrerte bulker i belegg kan ha oppstått på grunn av fukt i betongen under belegg.

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

	Innvendig > Innvendige dører Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm/terskel. Det registreres skalde etter hund/katt på 2 innvendige dører samt slarke i enkelte dørhåndtak.	Gå til side
	Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Det er påvist andre avvik: Som nevnt var det i 2019 en lekkasje fra wc hvor lekkasjevann rant ned i etasjeskillet ved avløpsrør for toalett. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.	Gå til side
	Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom Det er påvist andre avvik: Det registreres at veggplater er etablert helt ned mot betonggulv, med påfølgende fare for fuktopptrekk ved en eventuell lekkasje. Veggoverflater er noe slitt.	Gå til side
	Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. På grunn av avløpsrør fra skyllekum er sluket vanskelig å rengjøre.	Gå til side
	Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom Det er påvist andre avvik: Skyllekum er misfarget.	Gå til side
	Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.	Gå til side
	Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Det er påvist andre avvik: Det registreres muselort i kjøkkenbenk. Ut over dette fremstår innredningen med normal funksjon.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Det er irr på rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Lufting av kloakk ble ikke påvist.	Gå til side

	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje.	Gå til side
	Tomteforhold > Drenering Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det registreres at grunnmursplast ikke er klemt med topplist samt at grunnmursplast stedvis ikke er synlig over terreng.	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Det er registrert løs puss på muroverflater. Det ble ikke registrert sprekker på synlige deler av grunnmuren. Innvendig er grunnmuren utforet og kledd og eventuelle sprekker vil ikke være synlig. Det bemerkes stedvis løs puss og hulrom bak puss.	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Det er ikke opplyst om anmerkninger til utvendige vann eller avløpsrør. TG 2 settes på grunn av ukjent alder og tilstand på utvendige vann og avløpsrør.	Gå til side

Enebolig Løkkengjelen 10

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

	Utvendig > Vinduer - 2 Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene er generelt slitte og enkelte tar i karm ved åpning. Det registreres vindu med knust glass i kjeller samt stedvis med tegn til råte. Det er utettheter mellom karm og utvendig listverk på enkelte vinduer.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000	
	Innvendig > Innvendige trapper Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk eller håndløper i trappeløp samt rekkverk rundt trapp i 1. etasje.	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Ingen ventilering utover åpning av vindu. Det er ut over i våtrom og toalett ikke ventillering ut over åpningsvinduer. Det registreres stedvis ising i nedre kant av vinduer.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000	
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000	
 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
	Utvendig > Taktekking Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekkingen.	Gå til side
	Utvendig > Nedløp og beslag Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det registreres frostspreng i taknedløp. Etablert takrenne fremstår i god stand. Det er ikke foretatt funksjonstest av renner/nedløp da det var kuldegrader på befaringsdagen. Det er ikke etablert takrenne /nedløp ved takside mot nord.	Gå til side
	Utvendig > Veggkonstruksjon Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres spredte råteskader i panel samt generelt slitt panel. Luftingen bak panel er begrenset på grunn av museklosser. Det mangler panel ved verandadøren. Det registreres fukt i vegg under vindu i trapperom.	Gå til side
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Det er påvist andre avvik: Det er benyttet plast som undertak noe som er uheldig med tanke på kondensering. Det registreres stedvis oppsamlet løv etc mellom taktekking og undertak samt at plast stedvis har løsnet. Det bemerkes muselort på kaldloft.	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det registreres slitasje og utettheter mellom karm og dørblad på hovedinngangsdørene. Verandadøren fremstår i god stand men det registreres rim på innsiden da det mangler utvendig isolasjon og panel ved døren.

	Utvendig > Utvendige trapper Det er avvik: Det mangler trapp ved verandadøren. På grunn av snø er trapp ved hovedinngang ikke videre vurdert.	Gå til side
---	---	-----------------------------

	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres noen mindre skjevheter i gulv. Det ble på det meste målt ca 18mm i gang. Det bemerkes stedvis tegn til muggsopp i stubbloft i kjeller.	Gå til side
---	--	-----------------------------

	Innvendig > Radon Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad	Gå til side
---	---	-----------------------------

	Innvendig > Pipe og ildsted Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er for kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale i gang. Det er ikke etablert ildfastplate på gulv under sotluke. Det bemerkes også rust på sotluke i kjeller og tegn til avrenning fra sotluke i gang.	Gå til side
---	--	-----------------------------

	Innvendig > Rom Under Terreng Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det registreres tegn til fukt i gulv og vegger samt stedvis muggsopp i stubbloft. Det bemerkes også stedvis kondensering/ising på grunnmur.	Gå til side
---	---	-----------------------------

	Innvendig > Kryp kjeller Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.	Gå til side
---	--	-----------------------------



Sammendrag av boligens tilstand

	Det ble ikke registrert tegn til skader i krypkjeller ved besiktigelse fra trapperom. Det bemerkes at det ikke er etablert fuktsperre mot grunnen.	
	Innvendig > Innvendige dører Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm/terskel. Det er enkelte mangler i forhold til dørskiilt/håndtak samt slitasjer på dørblad.	Gå til side
	Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det registreres at det er høydeavvik på veggplater, noe som spesielt er synlig ved dør. Det kan også registreres at det er påført begrenset med tettemiddel bak hjørnelister samt mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer. Det bemerkes noe mindre skader på himlingsplater.	Gå til side
	Våtrom > Overflater Gulv > Bad Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble målt tilnærmet flatt gulv fra gulv foran dør og frem til sluk. Stedvis også motfall til sluk i rommet. (ca 8mm) Vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt.	Gå til side
	Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det registreres at det ikke er forskriftsmessig tettet rundt rørgjennomføringer i vegg.	Gå til side
	Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Det er avvik: Det er ikke montert sanitærutstyr.	Gå til side
	Våtrom > Ventilasjon > Bad Rommet har kun naturlig avtrekk. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet er ikke tatt bi bruk og det var på befaringsdagen kun naturlig ventilasjon uten tilluft ved dørterskel.	Gå til side
	Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom Det er uegnede materialer i våtsoner Det ver trepanel på vegger i våtsoner. Loftsluke er ikke montert.	Gå til side

	Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det ble målt ca 8mm fall fra gulv ved dør og frem til sluk. Stedvis ned mot 3mm fall til sluk. Vinylbelegg har oppbrett ved dørterskel og vegger slik at vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt.	Gå til side
	Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom Det er påvist andre avvik: Vaskerommet er ikke tatt i bruk og sanitærutstyr er ikke montert.	Gå til side
	Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom Rommet har kun naturlig avtrekk. Rommet har kun naturlig ventilasjon.	Gå til side
	Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Det er påvist andre avvik: Beslag med oppvaskkum og utslagsvask er ikke montert. Vann var ikke tilkoblet på befaringsdagen.	Gå til side
	Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Det er påvist andre avvik: Avtrekksviften er av eldre dato og er ikke funksjonstestet da det ikke er tilkoblet strøm.	Gå til side
	Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Det er påvist andre avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Wc og vann frem til wc er ikke montert. Vann er frakoblet servant.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Det er påvist andre avvik: Det er ikke vanntett bunn i rørskap. Det er etablert drenering ned til krypkjeller. Vann er ikke funksjonstestet da det ikke er tilkoblet utstyr.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting av kloakk ble ikke påvist. Anlegget er ikke funksjonstyestet da det ikke er tilkoblet vann.	Gå til side
	Tomteforhold > Drenering	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

	Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.	
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Det er påvist andre avvik: Grunnmur under eldste del av boligen er oppført med sparestein og vil være av dårligere kvalitet enn dagens betongmurer. Det registreres utvendig slitasje på ringmur.	Gå til side
	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 foreligger ingen opplysninger om utvendige vann og avløpsrør. TG 2 settes på grunn av ukjent alder og tilstand på utvendige rør.	Gå til side



Tilstandsrapport

ENEBOLIG LØKKENGJELEN 12



Byggeår
1987

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Vedlikeholdsbehov

Tilbygg / modernisering		
1997	Modernisering	Innredet sokkeletasje
2008	Modernisering	Nye veggplater på bad.
2012	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.
2013	Modernisering	Bygget vinterhage i ca 2013

UTVENDIG

Taktekking

1 TO 2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket var snødekt på befaringsdagen og er ikke visuelt kontrollert.



Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen var snødekt på befaringsdagen og TG 2 er satt med grunnlag i alder.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kontroll av taktekkingen når forholdene ligger til rette.



Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

1 TO 2

Renner og beslag i metall. På grunn av snø er takbeslag ikke kontrollert.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke etablert takrenne ved taksida mot vest samt ved vinterhage. Takrenne og nedløp mot øst fremstår uten synlige skader. Det var kuldegrader på befaringsdagen og takrenner er ikke funksjonstestet med tanke på eventuelle lekkasjer. Det er ikke montert snøfangere noe som anbefales. Takstige og øvrig takbeslag er ikke kontrollert.

Tiltak

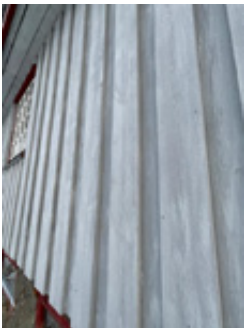
- Andre tiltak:

Montering av takrenner og nedløp der dette mangler. Montere snøfangere og kontroll av takstige.

Veggkonstruksjon

1 TO 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning samt liggende kledning i gavlspisser.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Luftingen bak panel er begrenset på grunn av museklosser. Panelet er generelt slitt og har vedlikeholdsbehov.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ved utskifting av panelet må det påsees tilstrekkelig lufting. Utskiftinger/vedlikehold må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

1 TO 2

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med mønsås. Konstruksjonen over stue er en lukket konstruksjon med skråhimlinger. Kaldloft over resterende deler av boligen. Det er etablert lufting i gesimskasse.



Tilstandsrapport



Det er ikke etablert undertak på kaldloft, noe som kan føre til tidvis fukt i isolasjonen på kaldloft ved kondensering fra takplater. Det bemerkes muselort på kaldloft samt lokal skade i utvendig kassebord, noe som kan være forårsaket av for eksempel hakkespett. Over vinterhage er det heller ikke etablert undertak samt at det er tilkomstmulighet for fugl inn i konstruksjonen her.

Tiltak

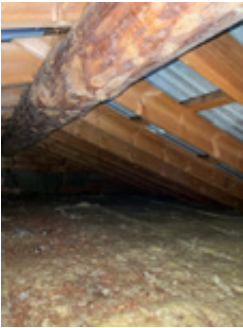
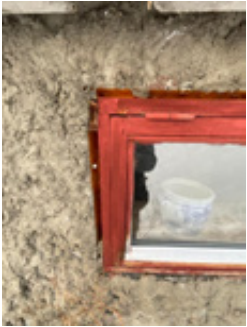
- Andre tiltak:

Ved fremtidig utskifting av takteking må det monteres undertak. Gesimskasse må ferdigstilles ved vinterhage og lokal utbedring av bord i gesimskasse. Det bør lages en luke inn til kaldloft for enklere tilkomst.

Vinduer

1 TO 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er ikke etablert listing/beslag ved vinduer i grunnmur. Vinduene er generelt slitte og enkelte av disse tar i karm ved åpning. Det bemerkes fuktskjolder på karm/foring i enkelte vinduer i sokkeletasje. Vindu på bad har kondensskader.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftinger og vedlikehold. Listverk/beslag må monteres ved vindu i grunnmur.

Dører

1 TO 2

Bygningen har malt hovedytterdør og ytterdør til sokkeletasje. Malt verandadør i tre. Det er benyttet en innerdør i tre som ytterdør inn til vinterhage. Hovedinngangsdør og ytterdør til sokkeletasje er fra byggeår. Verandadør med 2-lags glass er fra ca 2013.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det registreres noen utettheter mellom dørblad og karm på hovedinngangsdører samt slarke i dørhåndtak på verandadør. Det registreres skader i karm på ytterdør til vinterhage samt generell bruksslitasje på øvrige ytterdører.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

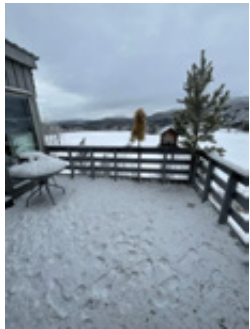
Det må påregnes utskiftinger og vedlikehold. Ved utskifting må det påses montering av beslag under dører. Justering/festing av dørhåndtak på verandadør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TO 2

Tilstandsrapport

Det er etablert en veranda mot sør med tilkomst fra stue i 1. etasje. Verandaen er oppført i tre og understøttet av trestolper ned på betongfundamenter. Vinterhage over veranda ble oppført i ca 2013.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er lavere enn dagens krav for rekkverkshøyde som er 100cm. Åpninger i rekkverk er over 10cm. Det bemerkes at rekkverk er lett å klatre over. Det er etablert vinterhage over deler av verandaen og det bemerkes her synlig isolasjon i gulv under veranda. Selve verandagulvet var snødekt og er ikke forsvarlig kontrollert. Verandaen er malingsslitt.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales utskifting av rekkverk og generelt vedlikehold av verandaen. Det må foretas bedre tetting slik at isolasjon ikke er synlig.

Utvendige trapper

TD 1

Det er etablert en stålrampe ved hovedinngangsdøren. Stålrampen fremstår uten vesentlige avvik.

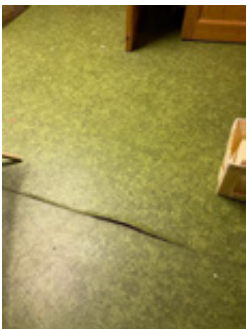


INNSENDIG

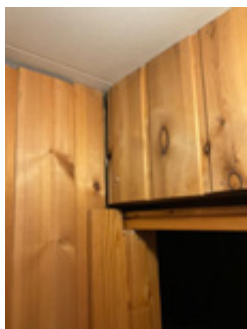
Overflater

TD 2

Innwendig er det gulv av laminat, furugulv og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.



Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

TD 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres enkelte ujevnheter/skjevheter i etasjeskillet. Det bemerkes også stedvis knirk. Panel under bad er delvis revet på grunn av en lekkasje fra wc i 2019. Det er ikke foretatt grundige undersøkelser/utbedringer etter lekkasjen.

Tiltak

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

Det anbefales nærmere undersøkelser av tilstand i etasjeskillet etter nevnte lekkasje fra bad.



Tilstandsrapport

Radon

1 TO 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmåling er ikke et krav i eldre boliger uten utleie.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

1 TO 2

Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn på stue i 1. etasje og i kjellerstue.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Avstand fra sotluke til brennbart materiale er under 30cm.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipe/ildsted ved avhending av eiendommer.

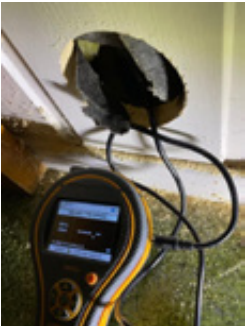


Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

1 TO 2

Gulvet er av betong og er belagt med teppe og belegg. Veggene er kledd med plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking i utforet vegg i soverom i sokkeletasjen ble det ikke registrert fukt. Det ble stedvis indikert fukt i gulv med belegg. Registrerte bulker i belegg kan ha oppstått på grunn av fukt i betongen under belegg.

Tiltak

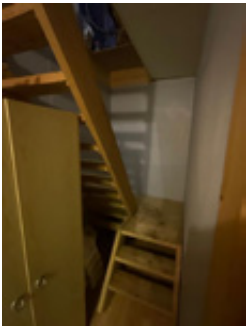
- Tiltak:

Det anbefales utskifting av belegg der dette har bulker.

Innvendige trapper

1 TO 3

Boligen har plassbygget tretrapp i åpen utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger mellom trinn er over 10cm. Det mangler rekkverk og håndløper i trappeløp.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må monteres rekkverk og håndløper. Det anbefales å redusere åpninger mellom trinn. Det bemerkes at trappen har forholdsvis korte inntrinn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

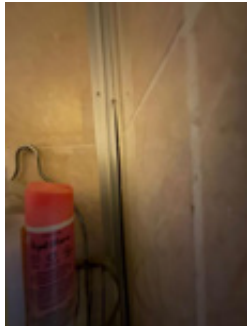
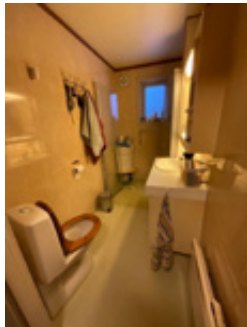
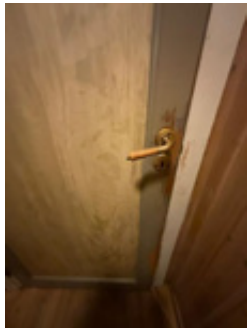


Tilstandsrapport

Innvendige dører

1 TO 2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og platefyllingsdører.



Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm/terskel. Det registreres skalde etter hund/katt på 2 innvendige dører samt slarke i enkelte dørhåndtak.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justeringer/vedlikehold må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

1 TO 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Av utstyr finnes det dusj med innfellbare dusjdører, servantskap og wc. Rommet har mekanisk avtrekk. Veggplater er skiftet i 2008 og wc i 2019, ellers er overflater og utstyr fra 1987.

Vurdering av avvik:

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

Ved enkel nivellering ble det målt ca 10mm motfall til sluk i dusjsone, ellers flatt gulv. Det var i 2019 en lekkasje fra toalett hvor lekkasjevann rant ned i etasjeskillet. Etter dette er årsaken til skaden utbedret (Wc) men selve skaden er ikke utbedret. Det ble ikke registrert synlig tetting av veggplate bak hjørnelist i dusjsone og stedvis noe ufagmessig arbeid i forbindelse med veggplater. Vindu i våtsone er fuktpåvirket og bør skiftes.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

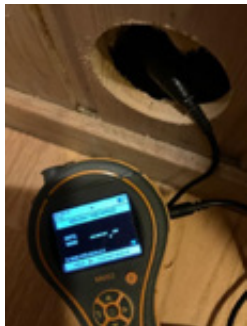


Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TO 2

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende vindfang, uten å påvise unormale forhold.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Som nevnt var det i 2019 en lekkasje fra wc hvor lekkasjevann rant ned i etasjeskillet ved avløpsrør for toalett. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Men nærmere undersøkelser anbefales da det stedvis registreres knirk i etasjeskillet rundt bad.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

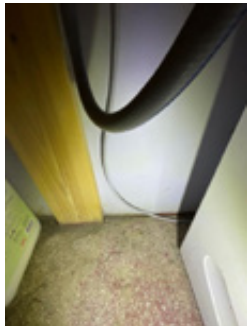
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

1 TO 2



Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres at veggplater er etablert helt ned mot betonggulv, med påfølgende fare for fuktopptrekk ved en eventuell lekkasje. Veggoverflater er noe slitt.

Tiltak

- Andre tiltak:

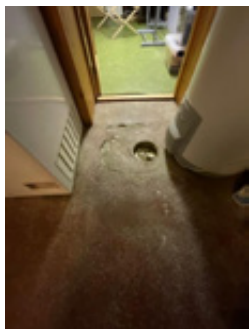
Ved fremtidig oppgradering av rommet må det påses at veggplater trekke opp fra gulv og at det etableres membran opp ved vegger.



Tilstandsrapport

Overflater Gulv

1 TO 3



Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved nivellering ble det registrert motfall fra ytterdør og frem til sluk men fall til sluk fra dør til bod. Ved en eventuell lekkasje vil lekkajevann ikke avrenne sluket. Det bemerkes også noen skader i betongen i området ved sluk.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig oppgradering av rømmet anbefales etablering av fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

1 TO 2

Det er plastsluk og epoxy som overflate.



Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

På grunn av avløpsrør fra skyllekum er sluket vanskelig å rengjøre.

Tiltak

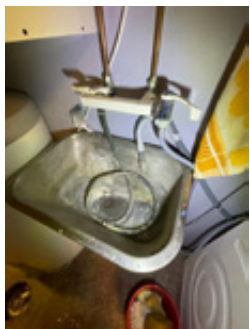
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Skjære ut spalte for avløpsrør i slukrist for enklere tilkomst.

Sanitærutstyr og innredning

1 TO 2

Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skyllekum er misfarget.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon

1 TO 2

Det er naturlig ventilering, uten spalte for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TO 3

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende kjellerstue, uten å påvise unormale forhold.



Årstall: 1987

Kilde: Eier

KJØKKEN



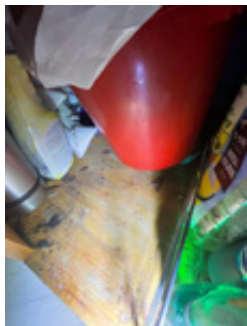
Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TO 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres muselort i kjøkkenbenk. Ut over dette fremstår innredningen med normal funksjon.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas nærmere undersøkelser vedrørende aktivitet av mus.

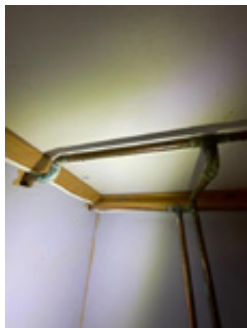
Avtrekk

1 TO 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vannledninger

1 TO 2



Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak

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

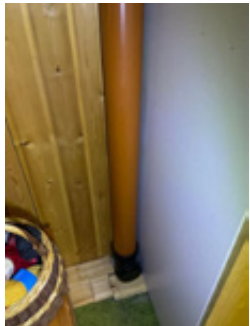
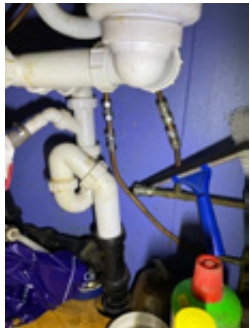


Tilstandsrapport

Avløpsrør

1 TO 2

Det er avløpsrør av plast.



Vurdering av avvik:

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

Lufting av kloakk ble ikke påvist.

Tiltak

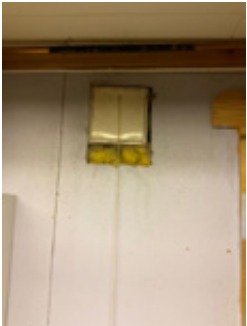
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende lufting av kloakk.

Ventilasjon

1 TO 1

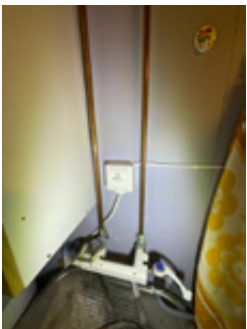
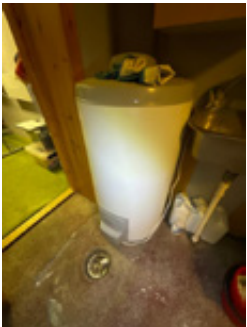
Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og klaffventiler i yttervegg/grunnmur. Det bemerkes at åpninger i grunnmur stedvis ikke er tilpasset størrelsen på ventilene.



Varmtvannstank

1 TO 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Tanken er av ukjent men nyere dato.



Elektrisk anlegg

1 TO 2

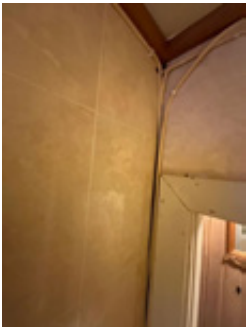
Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje.



Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2020 Skiftet tilkobling for bereder i 2020.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Samsvarserklæring for skifte av tilkobling for bereder er fremlagt.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

På grunn av alder og enkelte løsninger, anbefales en kontroll av det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

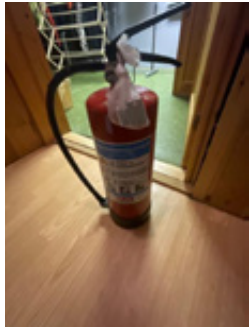
1 TO 0

Det er etablert brannvarslingsanlegg i boligen. Det skal være en årlig kontroll av brannvarslingsanlegget.

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



Tilstandsrapport



Drenering

1 TD 2

Drenering og utvendig fuksikring fra byggeår.



Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det registreres at grunnmursplast ikke er klemt med topplst samt at grunnmursplast stedvis ikke er synlig over terreng.

Tiltak

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

Det må monteres topplst for platon slik at fukt ikke kan trenge ned bak fuksikringen. Terrengjustering anbefales der grunnmursplast er under terreng.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.



Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

1 TD 2

Bygningen har betonggrunnmur som er utvendig skvettpusset og innvendig utforet og kledd.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det ble ikke registrert sprekker på synlige deler av grunnmuren. Innvendig er grunnmuren utforet og kledd og eventuelle sprekker vil ikke være synlig. Det bemerkes stedvis løs puss og hulrom bak puss.

Tiltak

- Andre tiltak:

Løs puss må fjernes og erstattes av ny

Terrengforhold

1 TD 0

Terrengfall fra grunnmur.



Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TD 2

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og privat vannforsyning fra Vingelen Vassverk.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opplyst om anmerkninger til utvendige vann eller avløpsrør. TG 2 settes på grunn av ukjent alder og tilstand på utvendige vann og avløpsrør.

Tiltak

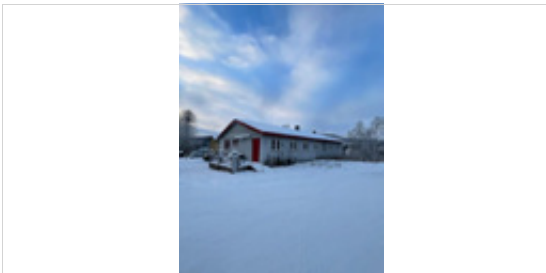
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende utvendige vann og avløpsrør.



Tilstandsrapport

ENEBOLOG LØKKENGJELEN 10



Byggeår
1958

Kommentar
Ifølge eier

Anvendelse
Boligformål

Standard

Det er gjenstående arbeider innvendig med montering av utstyr samt strøm.

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov og da spesielt utvendig.

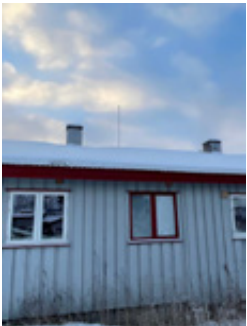
Tilbygg / modernisering		
1983	Tilbygg	Boligen ble tilbygget mot øst.
1983	Modernisering	Ny takkonstruksjon også på eldste del.
2012	Modernisering	Skiftet 6 vinduer og verandadør.
2017	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.
2019	Modernisering	Nytt bad og vaskerom samt nye gulv i tilbygg etter vannlekkasje. Nye innvendige vann og avløpsrør.

UTVENDIG

Taktekking

1 TO 2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket var snødekt på befaringsdagen og er ikke visuelt kontrollert.



Årstall: 1958

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekkingen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales en kontroll av taktekkingen når forholdene ligger til rette.



Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

1 TO 2

Nedløp og beslag i metall. På grunn av snø er takbeslag ikke kontrollert.



Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det registreres frostspreng i taknedløp. Etablert takrenne fremstår i god stand. Det er ikke foretatt funksjonstest av renner/nedløp da det var kuldegrader på befaringsdagen. Det er ikke etablert takrenne /nedløp ved taksida mot nord.

Tiltak

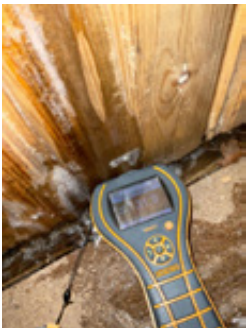
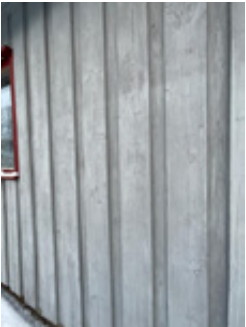
- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere samt takrenne og nedløp der dette mangler. Kontroll av takstige. Øvrig beslag er ikke kontrollert på grunn av snø.

Veggkonstruksjon

1 TO 2

Veggene har veggkonstruksjon fra 1958 i eldste del og bindingsverkskonstruksjon i tilbygget del. Fasade har stående bordkledning samt liggende kledning i gavlspisser.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres spredte råteskader i panel samt generelt slitt panel. Luftingen bak panel er begrenset på grunn av museklosser. Det mangler panel ved verandadøren. Det registreres fukt i vegg under vindu i trapperom.

Tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet kledning må skiftes ut og det anbefales også utskifting av panel med sprekk/vridning. Ved utskifting må det påses tilstrekkelig lufting bak panel. Overflatebehandling av panel som ikke blir skiftet. Det må foretas nærmere undersøkelser i vegg under vindu i trapperom vedrørende registrert fukt.



Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

1 TO 2

Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler i tre og plast som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft. Takkonstruksjonen er i sin helhet fra 1983.



Årstall: 1958

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet plast som undertak noe som er uheldig med tanke på kondensering. Det registreres stedvis oppsamlet løv etc mellom takteking og undertak samt at plast stedvis har løsnet. Det bemerkes muselort på kaldloft.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig utskifting av takteking må det påregnes legging av nytt undertak. Plast må festes opp der denne har løsnet. Det bør foretas nærmere undersøkelser vedrørende registrert aktivitet av mus.

Vinduer

1 TO 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hvor 6 vinduer i 1. etasje er skiftet i 2012. Vinduene fremstår i god stand og med normal funksjon. Det bemerkes fugeskum i karm på enkelte vinduer. (TG 2)



Årstall: 1958

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer - 2

1 TO 2

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 1980-1984 og trevinduer med koblet glass fra opprinnelig byggeår i kjeller.



Tilstandsrapport



- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er generelt slitte og enkelte tar i karm ved åpning. Det registreres vindu med knust glass i kjeller samt stedvis med tegn til råte. Det er utettheter mellom karm og utvendig listverk på enkelte vinduer.

Tiltak

- Andre tiltak:

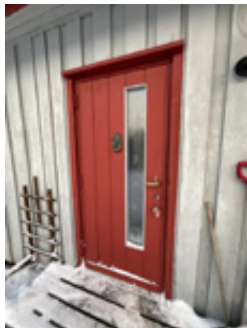
Utskiftinger og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Dører

1 TO 2

Bygningen har hovedinngangsdører fra 1983 og verandadør med 2-lags glass fra 2012.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det registreres slitasje og utettheter mellom karm og dørblad på hovedinngangsdørene. Verandadøren fremstår i god stand men det registreres rim på innsiden da det mangler utvendig isolasjon og panel ved døren.

Tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av alder og utettheter anbefales utskifting av hovedinngangsdørene. Utvendig ferdigstilling rundt verandadør.

Utvendige trapper

Det er ikke etablert trapp utenfor verandadøren.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler trapp ved verandadøren. På grunn av snø er trapp ved hovedinngang ikke videre vurdert.

Tiltak

- Tiltak:

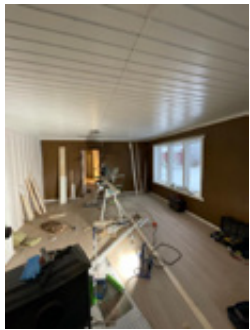
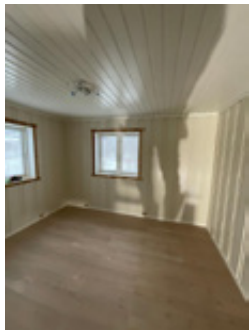
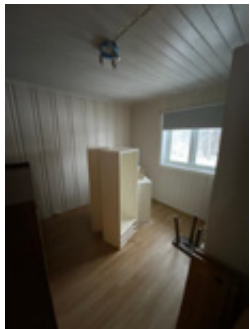
Døren må holdes avlåst inntil trapp/veranda monteres.

INNSENDIG

Overflater

TO 1

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det opplyses at innvendige gulv er utskiftet i 2019. Ellers overflater fra 1958 og 1983. Ut over fukt i yttervegg i trapperom fremstår innvendige overflater med normal slitasje. Snekkere var i gang med innvendig listing og ferdigstilling av rommene på befaringsdagen og det forutsettes at dette arbeidet ferdigstilles.



Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TO 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det opplyses at isolasjon, stubbloftplater og gulv med unntak av bjelker over krypkjeller ble skiftet etter vannlekkasje i 2019. Etasjeskille over kjeller er fra opprinnelig byggeår.



Vurdering av avvik:

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

Det registreres noen mindre skjevheter i gulv. Det ble på det meste målt ca 18mm i gang. Det bemerkes stedvis tegn til muggsopp i stubbloft i kjeller.

Tiltak

- Andre tiltak:

Kjelleren må ventileres slik at muggsopp ikke oppstår. Ut over dette vurderes det å ikke være behov for tiltak.

Radon

TO 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke krav til radonmåling i eldre boliger uten utleie.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TO 2

Boligen har teglsteinspipe med tilkoblet vedovn i eldste del av bygningen og elementpipe med tilkoblet vedovn fra 2021 i gang og vedovn av eldre dato i kjeller. Det registreres at det er innlagt røykrør i teglstenspipe men ukjent når dette er gjort.





Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er for kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale i gang. Det er ikke etablert ildfastplate på gulv under sotluke. Det bemerkes også rust på sotluke i kjeller og tegn til avrenning fra sotluke i gang.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det må legges inn ildfaststein bak sotluke i gang. På grunn av alder på pipene anbefales en kontroll.

Rom Under Terreng

TD 2

Gulvet er delvis jordgulv og delvis med støpt betong.. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



Vurdering av avvik:

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

Det registreres tegn til fukt i gulv og vegger samt stedvis muggsopp i stubbloft. Det bemerkes også stedvis kondensering/ising på grunnmur.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det må påseses tilstrekkelig ventilering av kjelleren slik at fuktig luft føres ut og muggsopp unngås.

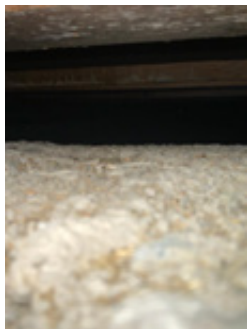


Tilstandsrapport

Krypkjeller

TD 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er kun mulighet for besiktigelse via åpning mellom grunnmur og stubbloft i trapperom. Det er ventiler i grunnmur.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det ble ikke registrert tegn til skader i krypkjeller ved besiktigelse fra trapperom. Det bemerkes at det ikke er etablert fuktsperre mot grunnen.

Tiltak

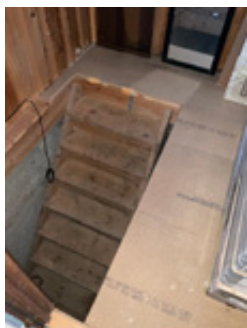
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Det anbefales observasjoner av krypkjeller da dette er en konstruksjon med erfaringsmessig høyt skadenivå.

Innvendige trapper

TD 3

Boligen har tretrapp i tett utførelse fra byggeår.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk eller håndløper i trappeløp samt rekkverk rundt trapp i 1. etasje.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må monteres rekkverk for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

1 TO 2

Innvendig har boligen finerdører. av eldre dato.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm/terskel. Det er enkelte mangler i forhold til dørskilt/håndtak samt slitasjer på dørblad.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

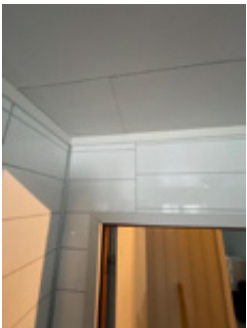
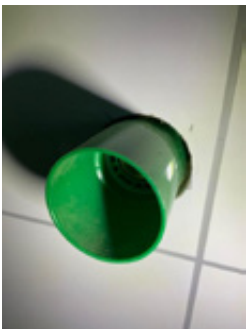
Årstall: 1958

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

1 TO 2

Veggene har badersplater fra 2019. Taket har himlingsplater fra ca 1983.



Årstall: 1958

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsrapport

Det registreres at det er høydeavvik på veggplater, noe som spesielt er synlig ved dør. Det kan også registreres at det er påført begrenset med tettemiddel bak hjørnelister samt mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer. Det bemerkes noe mindre skader på himlingsplater.

Tiltak

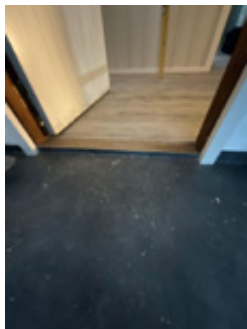
- Andre tiltak:

Det må påses tilstrekkelig tetting i hjørner samt ved rørgjennomføringer.

Overflater Gulv

1 TO 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.



Årstall: 1958

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt tilnærmet flatt gulv fra gulv foran dør og frem til sluk. Stedvis også motfall til sluk i rommet. (ca 8mm) Vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt.

Tiltak

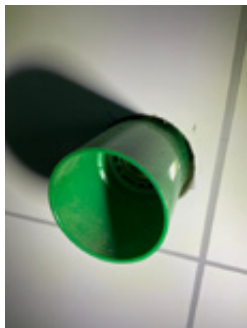
- Andre tiltak:

Det anbefales bruk av dusjkabinett.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TO 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Årstall: 1958

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det registreres at det ikke er forskriftsmessig tettet rundt rørgjennomføringer i vegg.

Tiltak

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

Foreta tetting rundt rørgjennomføringer.



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

1 TO 2

Badet er ikke tatt i bruk og det er ikke montert sanitærutstyr.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert sanitærutstyr.

Tiltak

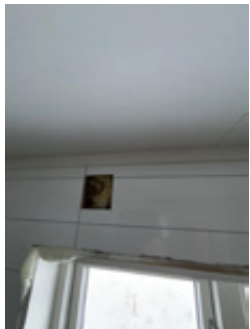
- Tiltak:

Montere sanitærutstyr.

Ventilasjon

1 TO 2

Det er naturlig ventilering uten spalte for tilluft ved dørterskel.



Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet er ikke tatt bi bruk og det var på befaringsdagen kun naturlig ventilasjon uten tilluft ved dørterskel.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilleggende konstruksjoner våtrom

1 TO 0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

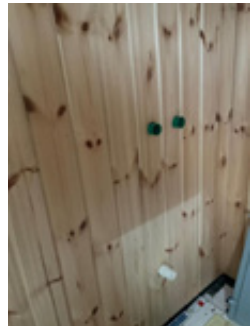
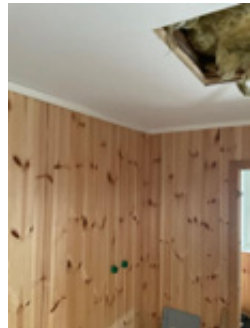


Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

1 TO 2

Veggene har panel. Taket har himlingsplater.



Årstall: 1958

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det ver trepanel på vegger i våtsoner. Loftsluke er ikke montert.

Tiltak

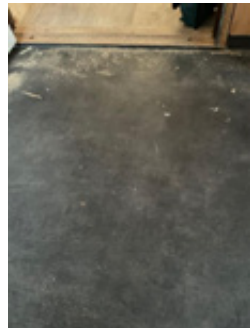
- Uegned materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør etableres vannfaste plater etc. på vegger i våtsoner. Loftsluke må monteres.

Overflater Gulv

1 TO 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble målt ca 8mm fall fra gulv ved dør og frem til sluk. Stedvis ned mot 3mm fall til sluk. Vinylbelegg har oppbrett ved dørterskel og vegger slik at vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TO 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Årstall: 1958

Kilde: Eier

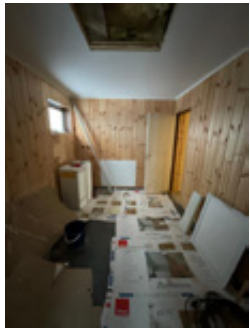


Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

1 TO 2

Vaskerommet er ikke tatt i bruk og sanitærutstyr er ikke montert.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vaskerommet er ikke tatt i bruk og sanitærutstyr er ikke montert.

Tiltak

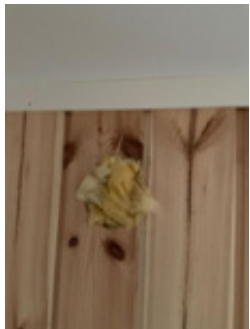
- Andre tiltak:

Montere snitærutstyr.

Ventilasjon

1 TO 2

Det er naturlig ventilering uten spalte for tilluft ved dørterskel.



Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TO 0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TO 2

Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Beslag med oppvaskkum og utslagsvask er av eldre dato.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Beslag med oppvaskkum og utslagsvask er ikke montert. Vann var ikke tilkoblet på befaringsdagen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Montere beslag. Tilkobling av vann/avløpsrør.



Tilstandsrapport

Avtrekk

1 TO 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekksviften er av eldre dato og er ikke funksjonstestet da det ikke er tilkoblet strøm.

Tiltak

- Andre tiltak:

En kontroll av avtrekksviften når tilkoblet strøm.

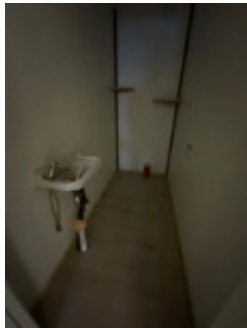
SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

1 TO 2

Toalettrommet har laminat på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr finnes det servant og opplegg for wc. Rommet har naturlig ventilasjon.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Wc og vann frem til wc er ikke montert. Vann er frakoblet servant.

Tiltak

- Andre tiltak:

Wc og vann frem til wc må monterres. Servant må tilkobles vann. Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

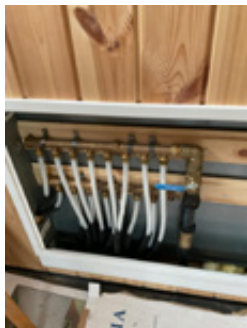


Tilstandsrapport

Vannledninger

1 TO 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besiktiget i rørskap som er etablert på vaskerom. Vann er ikke tilkoblet da det ikke er montert sanitærutstyr på bad, vaskerom og toalett. Det opplyses at alt av vannrør er utskiftet i 2019. Stoppekraner er etablert i kjeller.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke vanntett bunn i rørskap. Det er etablert drenering ned til krypkjeller. Vann er ikke funksjonstestet da det ikke er tilkoblet utstyr.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres vanntett bunn i rørskap.

Avløpsrør

1 TO 2

Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser at avløpsrør er utskiftet i 2019. Ukjent om avløpsrør fra kjeller og ut er skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting av kloakk ble ikke påvist. Anlegget er ikke funksjonstestet da det ikke er tilkoblet vann.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må gjøres nærmere undersøkelser vedrørende lufting av kloakk.

Ventilasjon

1 TO 3

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer.



Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Det er ut over i våtrom og toalett ikke ventilering ut over åpningsvinduer. Det registreres stedvis ising i nedre kant av vinduer.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Varmtvannstank

1 TO 1

Varmtvannstank var ikke montert på befaringsdagen.

Elektrisk anlegg

1 TO 3

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje.

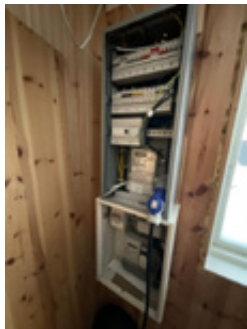
- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
0 Sikringsskap er skiftet men ukjent når dette er gjort.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent



Tilstandsrapport

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Arbeider med det elektriske anlegget er ikke ferdigstilt.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Anlegget er ikke ferdigstilt og det benyttes i dag kun en kurs for varmepumpe og snekkerarbeider. Det bemerkes at varmepumpe kun er tilkoblet via skjøteledning. Ferdigstillelse og kontroll må påregnes.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Branntekniske forhold

1 TO 3

Det er etablert brannvarslingsanlegg i boligen. Styringsenheten for anlegget er etablert i gang.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.



Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller om drenering er etablert.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tiltak

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

Det registreres fukt i kjeller, men det vurderes å ikke være behov for strakstiltak såfremt kjelleren blir tilstrekkelig ventilert.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur. fra 1958 i kjeller og ringgmur fra ca 1983 under tilbygget del.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmur under eldste del av boligen er oppført med sparestein og vil være av dårligere kvalitet enn dagens betongmur. Det registreres utvendig slitasje på ringmur.

Tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig vedlikehold/pussing anbefales.



Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 0



Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og privat vannforsyning fra Vingelen Vassverk. Alder på rør er ukjent.

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 foreligger ingen opplysninger om utvendige vann og avløpsrør. TG 2 settes på grunn av ukjent alder og tilstand på utvendige rør.

Tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget må funksjonstestes når vann tilkobles.



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 byggeteknisk 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig Løkkengjelen 12

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Sokkeletasje	66	50	16	Gang , Kjellerstue , Soverom , Vaskerom	Bod , Bod 2
1. etasje	82	82	0	Vindfang , Gang , Soverom , Bad , Kjøkken , Trapperom , Stue , Vinterhage	
Sum	148	132	16		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen opplyser at det ikke foreligger tegninger. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk, uten hensyn til lovlighet.

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

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei eller tilstrekkelig dagslysflate i soverom i 1. etasje. Nærmere undersøkelser anbefales.

Enebolig Løkkengjelen 10

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	58	0	58	Gang	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
1. Etasje	152	147	5	Vindfang , Gang , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Vaskerom , Gang 2, Toalettrom , Kjøkken , Trapperom	
Sum	210	147	63		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Løkkengjelen 10 og 12, 2542 VINGELEN
Gnr 17 - Bnr 49
3426 TOLGA

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724
7392 RENNEBU



Kommentar: Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk/fremtidig bruk.

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
Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.1.2023	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Gerd Jorunn Nytrøen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	17	49		0	8644.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løkkengjelen 10 og 12

Hjemmelshaver

Nytrøen Gerd Jorunn Restad

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Skifteoppgjør

Løkkengjelen 10 og 12, 2542 VINGELEN
Gnr 17 - Bnr 49
3426 TOLGA

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724
7392 RENNEBU



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.01.2023	Ingen vesentlige avvik mellom eiers egenerklæring og takstmannens observasjoner og vurderinger.	Fremvist	8	Nei
Kommunal informasjon	17.01.2023		Innhentet	131	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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/UD3715>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Nylander

Oppdragsnr.

13-0122/22

Adresse

Løkkengjelen 10

Postnr.

7592

Sted

Roros Vingelen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Ar

Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Gjensidige

Polise/avtalnr.

92005977

Selger 1 Fornavn

Gerd Jonann Restad Nytrøen

Etternavn

Restad Nytrøen

Selger 2 Fornavn

Etternavn

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

1.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Frostskade vann 2018

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.1

Redegjør for åretallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

Frostskade 2018, nye gulv fra storstue mot dør.

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

alt nytt, utført av Engset rør

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

JESS bygg. la nytt gulv

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

3.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgdrag):

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

6.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus

9.

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

☒ Nei ☐ Ja

10.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

boligmappe.no Eltron

12.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13.

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgdrag):

16.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

21.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

22.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

26.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 næringselendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke 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, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

21.2.2023

Sted

Vingelen

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Øyerd Forunn Pestad Nytrøen

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Nylander

Oppdragsnr.

13-0122/22

Adresse

Juleken gjelen 12

Postnr.

2542

Sted

Roros Vingen

Er det dødsbo?

☒ Nei

☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei

☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

Hvor lenge har du bodd i boligen?

35 år

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☐ Nei

☒ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Gjensidige

Polise/avtalnr.

92005977

Selger 1 Fornavn

Gerd Jorunn

Etternavn

Restad Nytrøen

Selger 2 Fornavn

Etternavn

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

1.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

vannlekkasje bad, utløp kjeller tak

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2021

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

panel åpnet og isolasjon tørket

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

av Espen Magnar Nytrøen

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

ikke utført enda

2.5

Er forholdet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopppdrag):

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

6.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

8.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

mvh

9.

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

☒ Nei

☐ Ja

10.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

boligmappe.no

12.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

13.

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

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

15.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopppdrag):

16.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

21.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

22.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

26.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 skredes næringsvirksomhet/er en næringselendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke 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, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ 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 næringselendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

21.2023

Sted

Vingelen

Signatur selger 1:

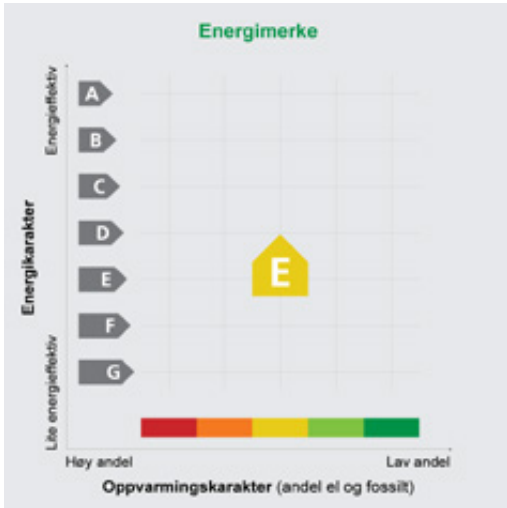
Signatur selger 2:

Ferd for u n Restad Nytrøen

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Adresse	Løkkengjelen 12
Postnr	2542
Sted	VINGELEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	17
Bnr.	49
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	7419619
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1458815
Dato	09.12.2022



Innmeldt av	gerd jorunn restad nytøren
-------------	----------------------------

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Montere tetningslister
 - Randsoneisolering av etasjeskillere
 - Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Isolering av gulv mot grunn
 - Utskifting av vindu
 - Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
 - Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten	
Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Løkkengjelen 12	Gnr: 17
Postnr/Sted: 2542 VINGELEN	Bnr: 49
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 09.12.2022 19:02:30	Bygnnr: 7419619
Energimerkenummer: A2022-1458815	
Ansvarlig for energiattesten: gerd jorunn restad nytøren	
Energimerking er utført av: gerd jorunn restad nytøren	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Adresse	Løkkengjelen 10
Postnr	2542
Sted	VINGELEN
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	17
Bnr.	49
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	154898964
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1458814
Dato	09.12.2022

Innmeldt av	gerd jorunn restad nytøren
-------------	----------------------------



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

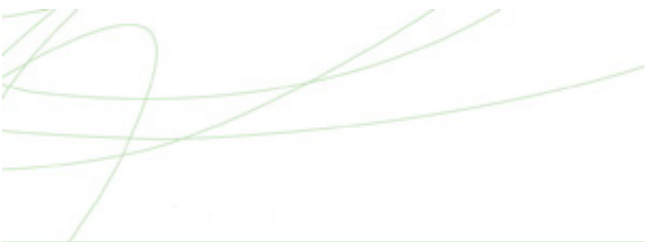
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

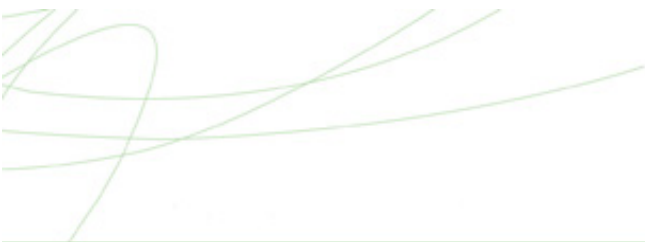
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

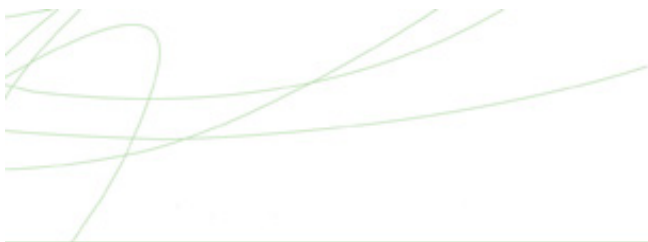
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Løkkengjelen 10	Gnr: 17
Postnr/Sted: 2542 VINGELEN	Bnr: 49
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 09.12.2022 18:57:23	Bygnnr: 154898964
Energimerkenummer: A2022-1458814	
Ansvarlig for energiattesten: gerd jorunn restad nytrøen	
Energimerking er utført av: gerd jorunn restad nytrøen	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).



Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

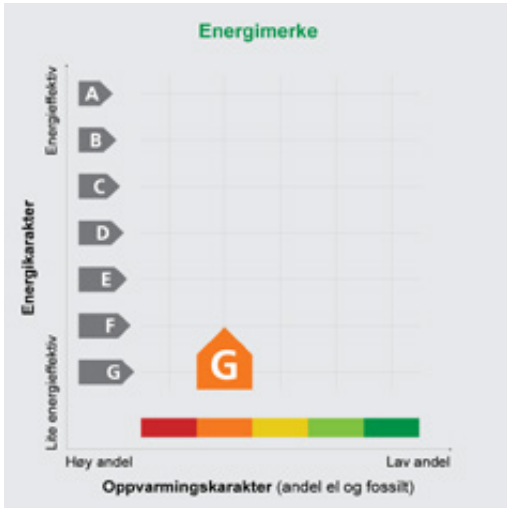
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Adresse	Langsæterveien 64
Postnr	2542
Sted	VINGELEN
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	10
Bnr.	168
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	154891102
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1458813
Dato	09.12.2022

Innmeldt av	gerd jorunn restad nytøren
-------------	----------------------------

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Montere tetningslister
 - Etterisolering av yttervegg
 - Installere luft/luft-varmepumpe
 - Randsoneisolering av etasjeskillere
 - Utskifting av vindu
 - Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnssats, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljerings varmesystem:	Lukket peis eller ovn

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langsæterveien 64

Postnr/Sted: 2542 VINGELEN

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 09.12.2022 18:41:41

Energimerkenummer: A2022-1458813

Ansvarlig for energiattesten: gerd jorunn restad nytøren

Energimerking er utført av: gerd jorunn restad nytøren

Gnr: 10

Bnr: 168

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 154891102

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 6: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røygassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

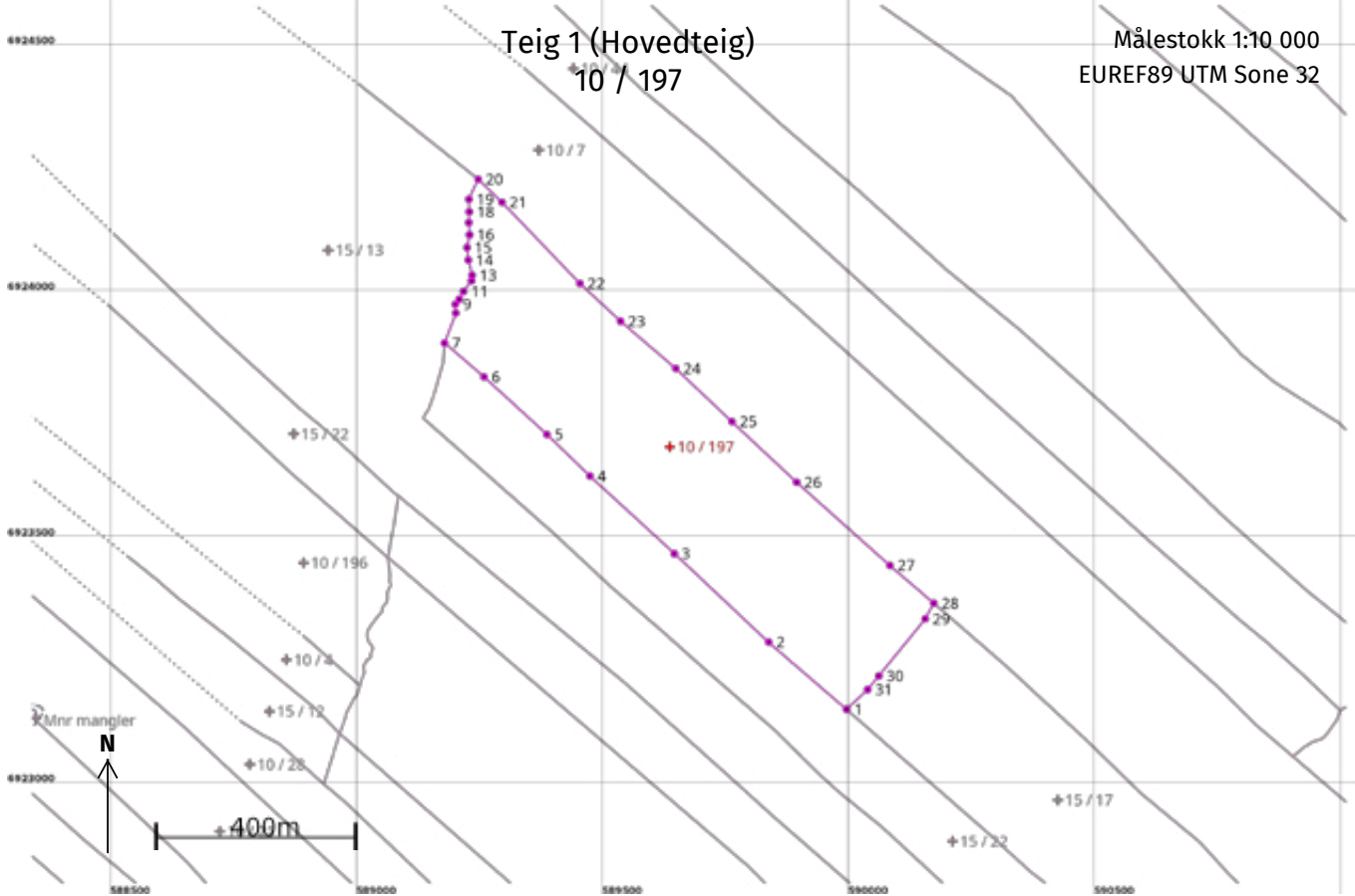
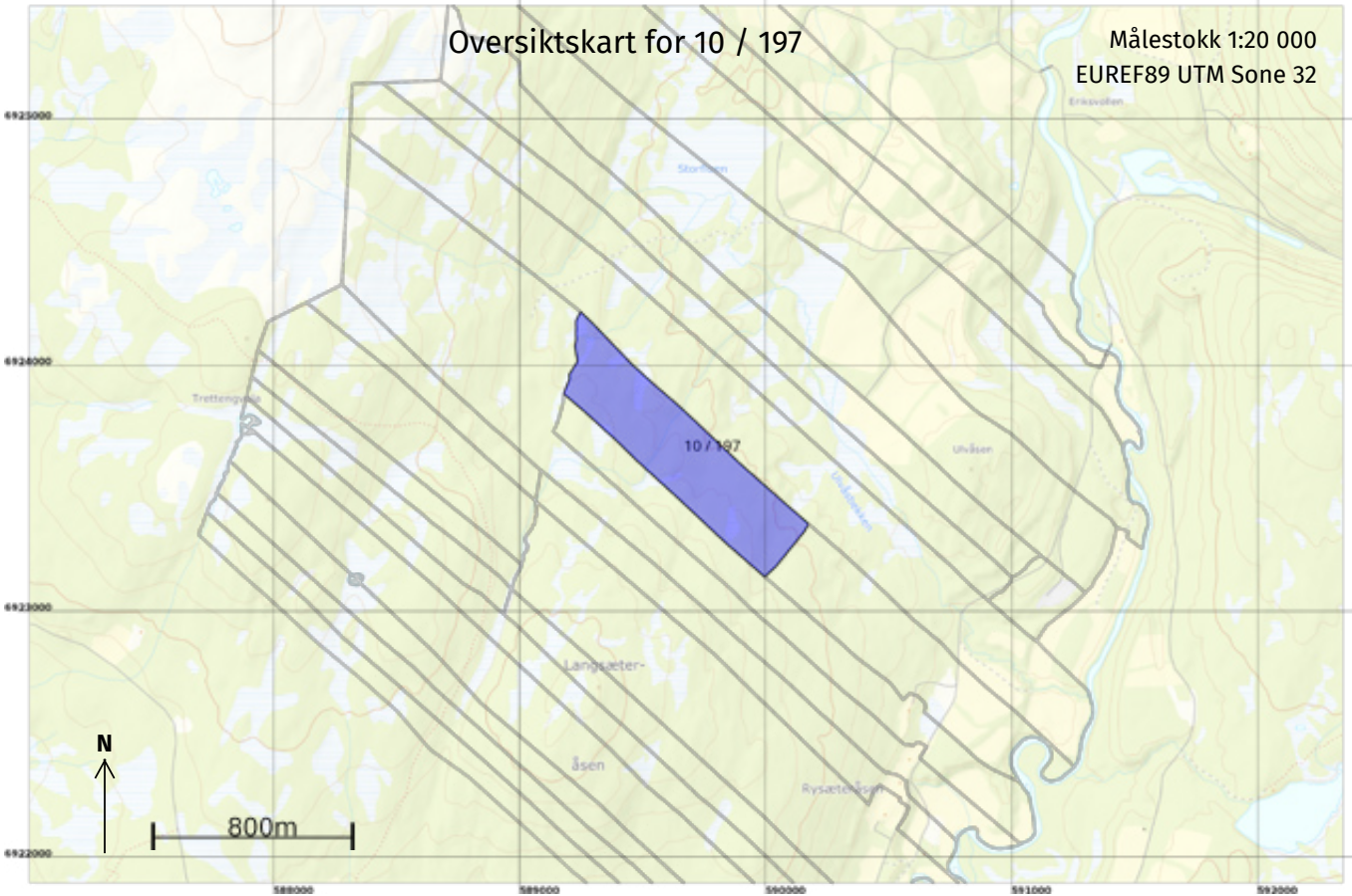
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

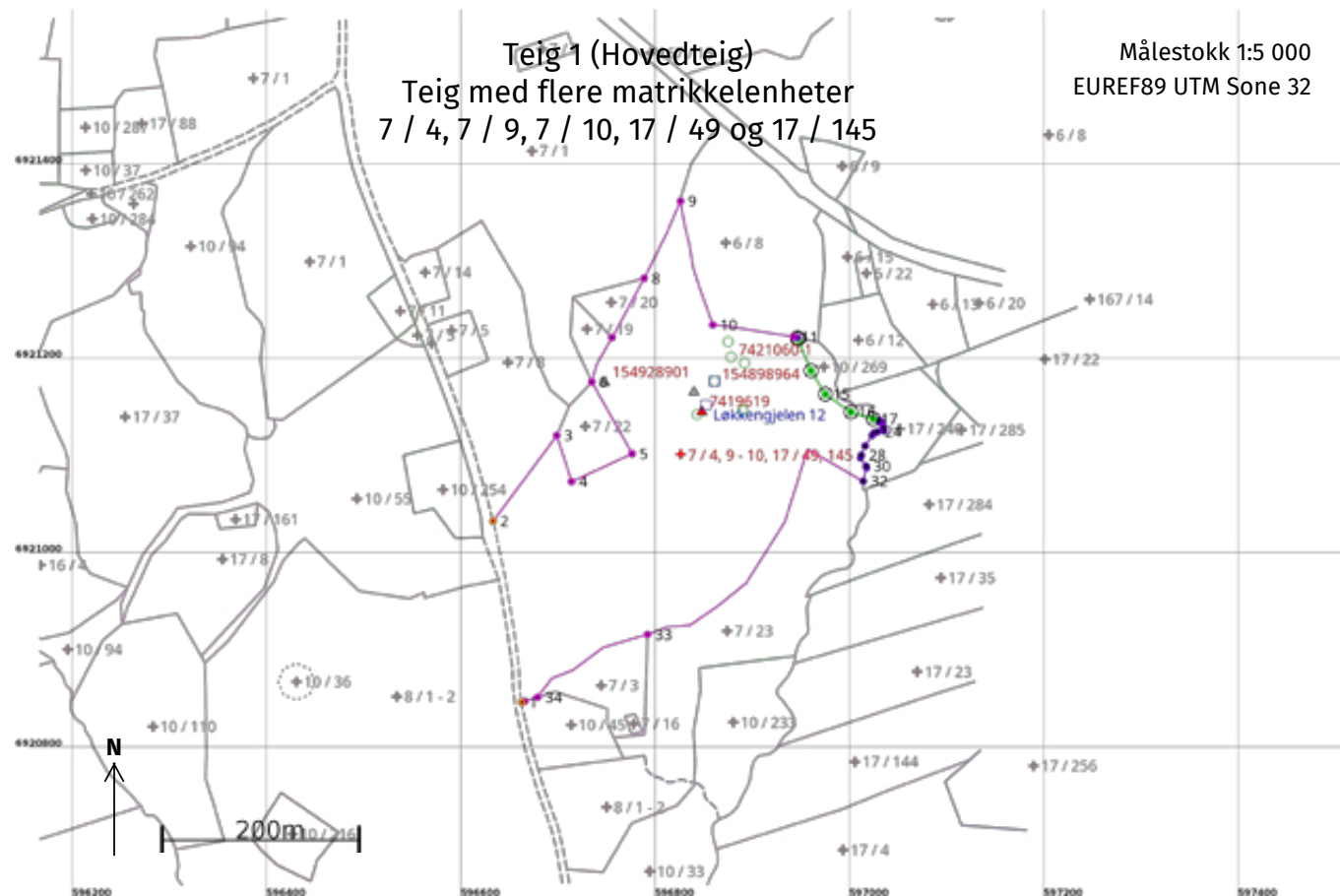
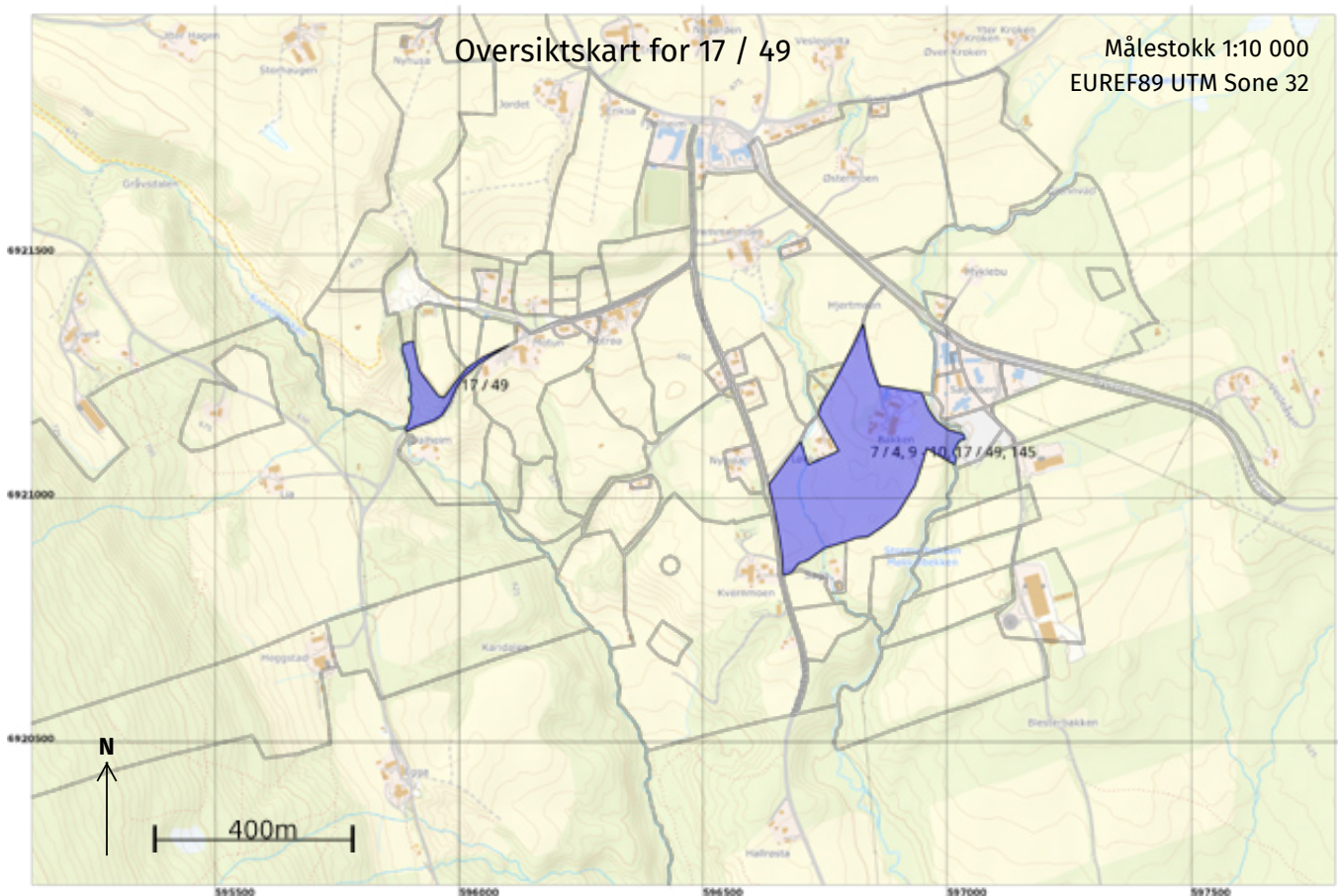
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

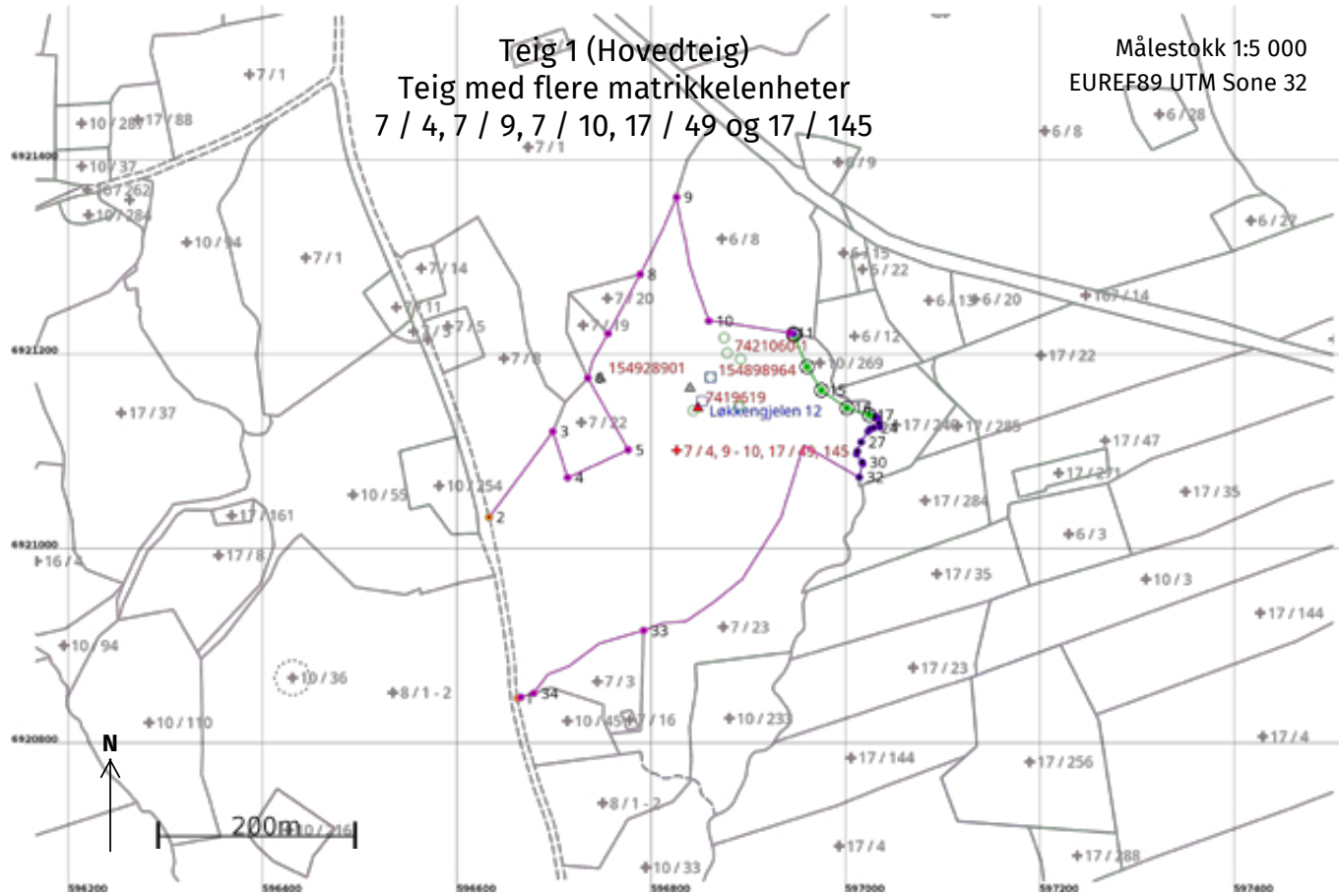
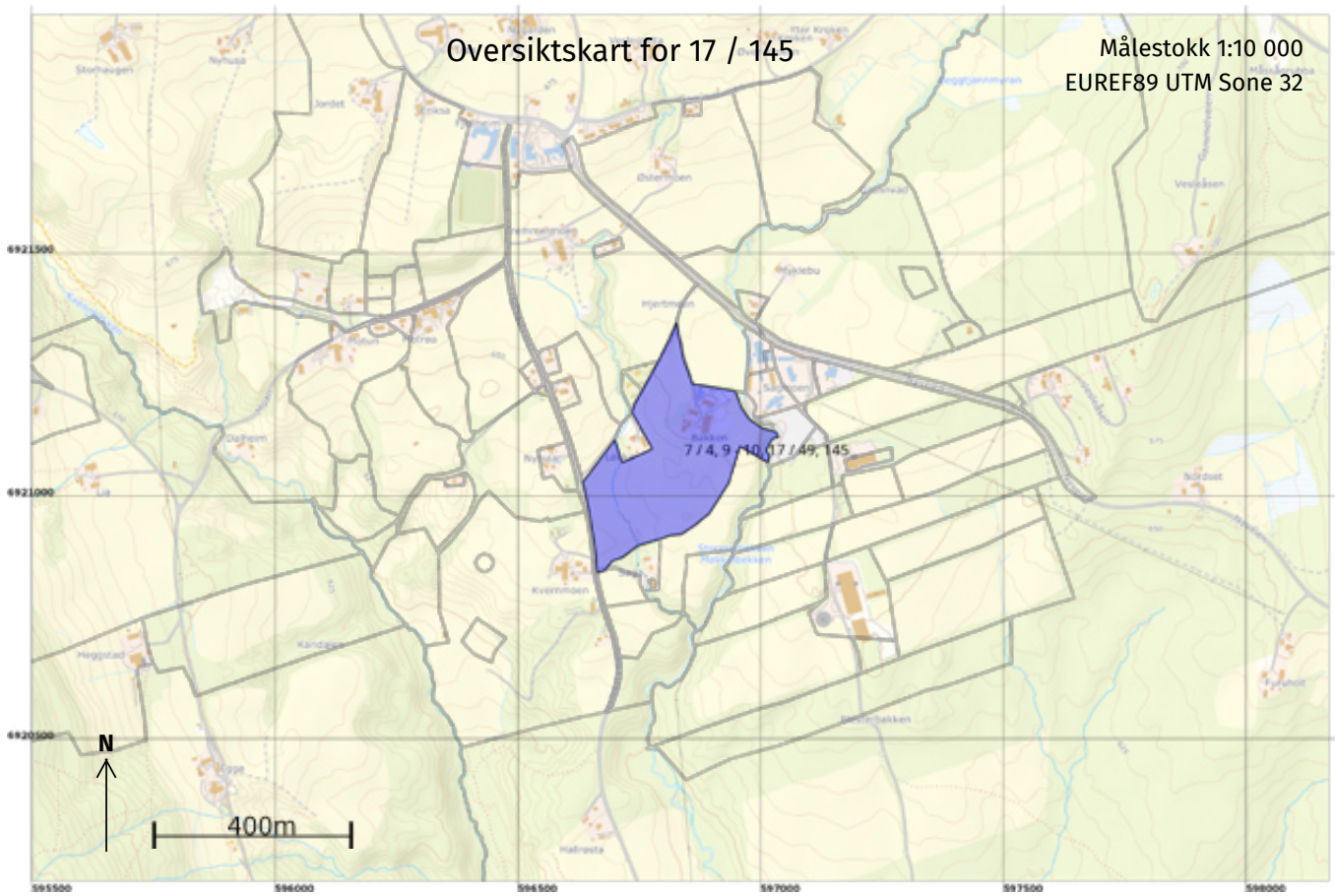
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

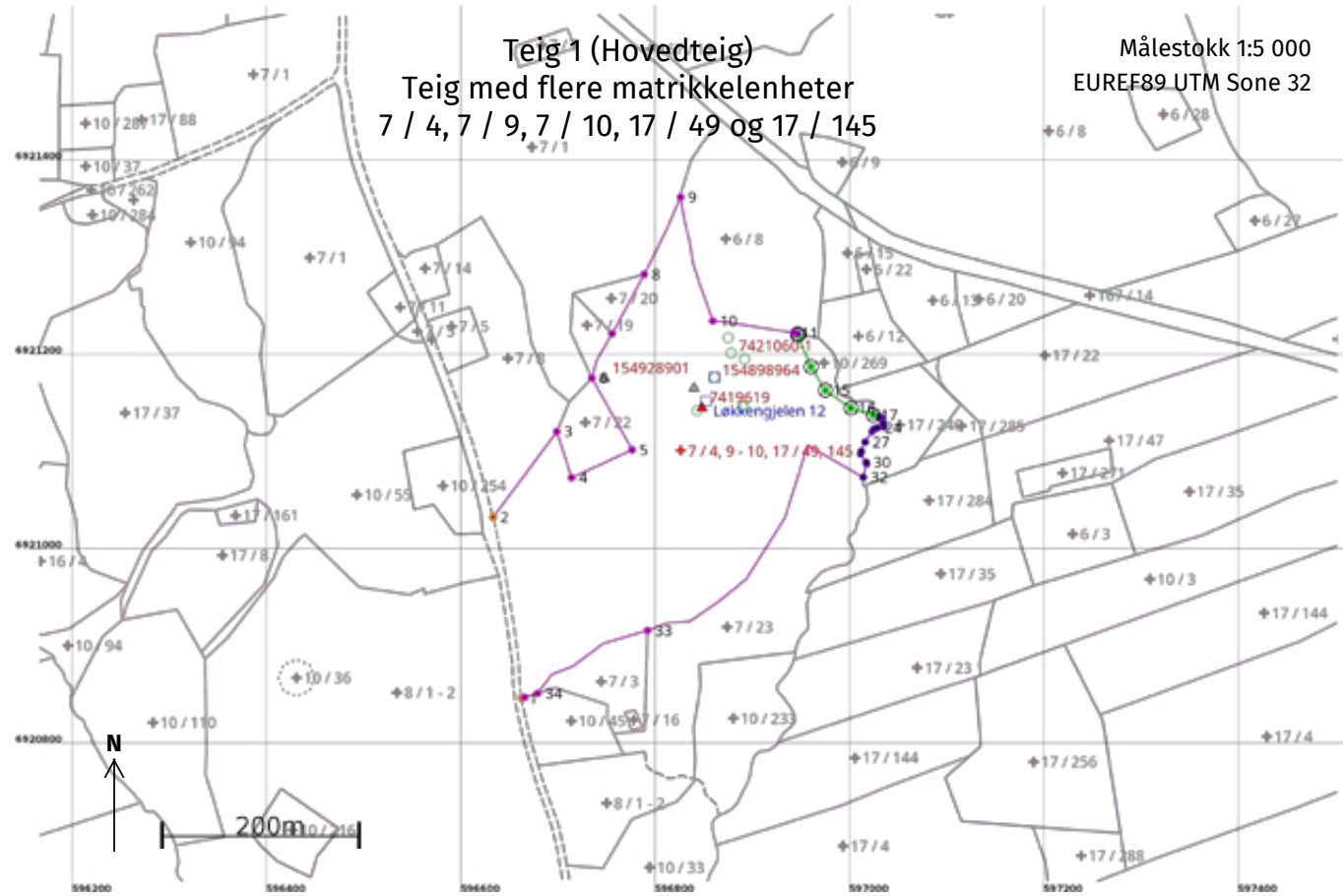
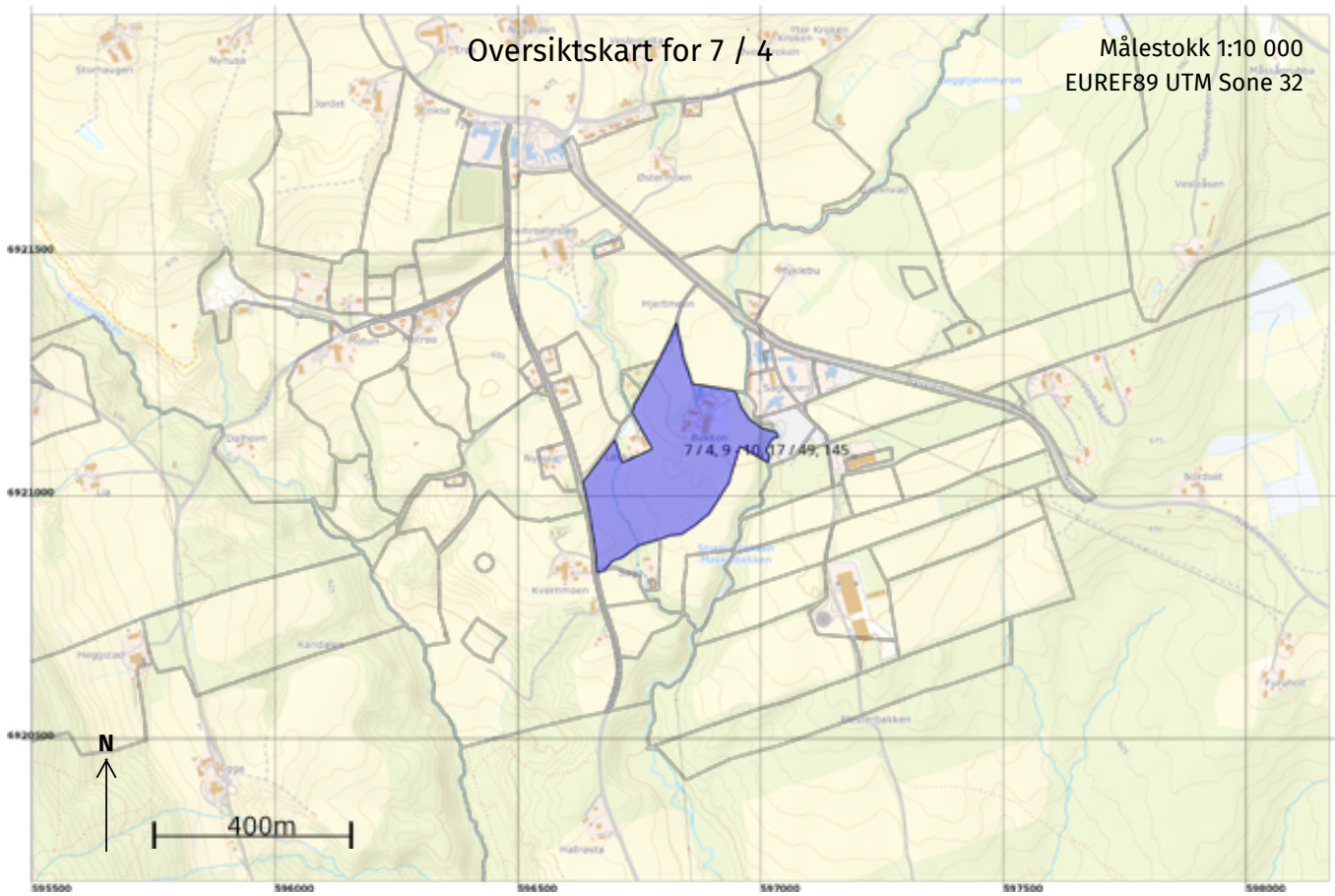
Tips 10: Fyr riktig med ved

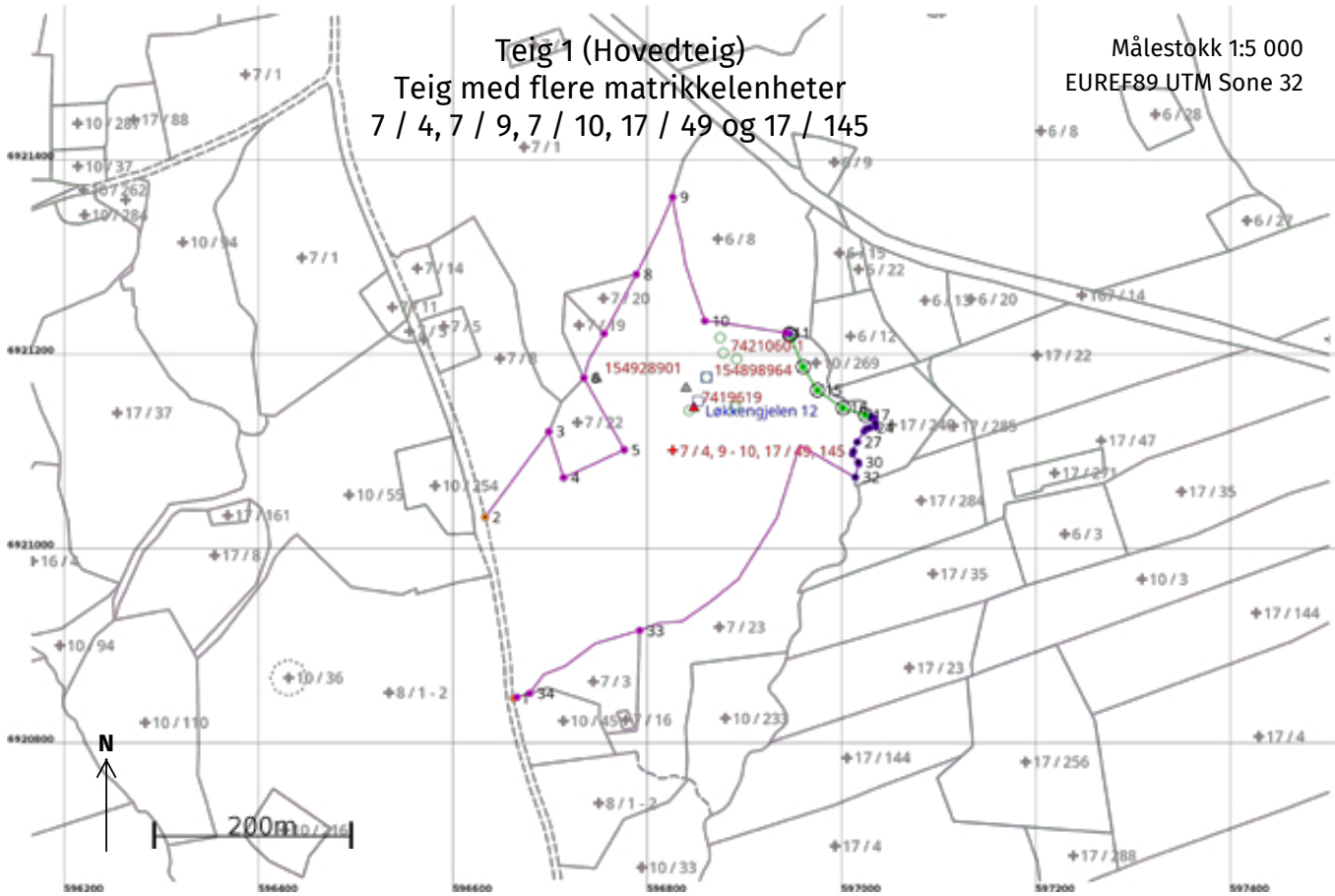
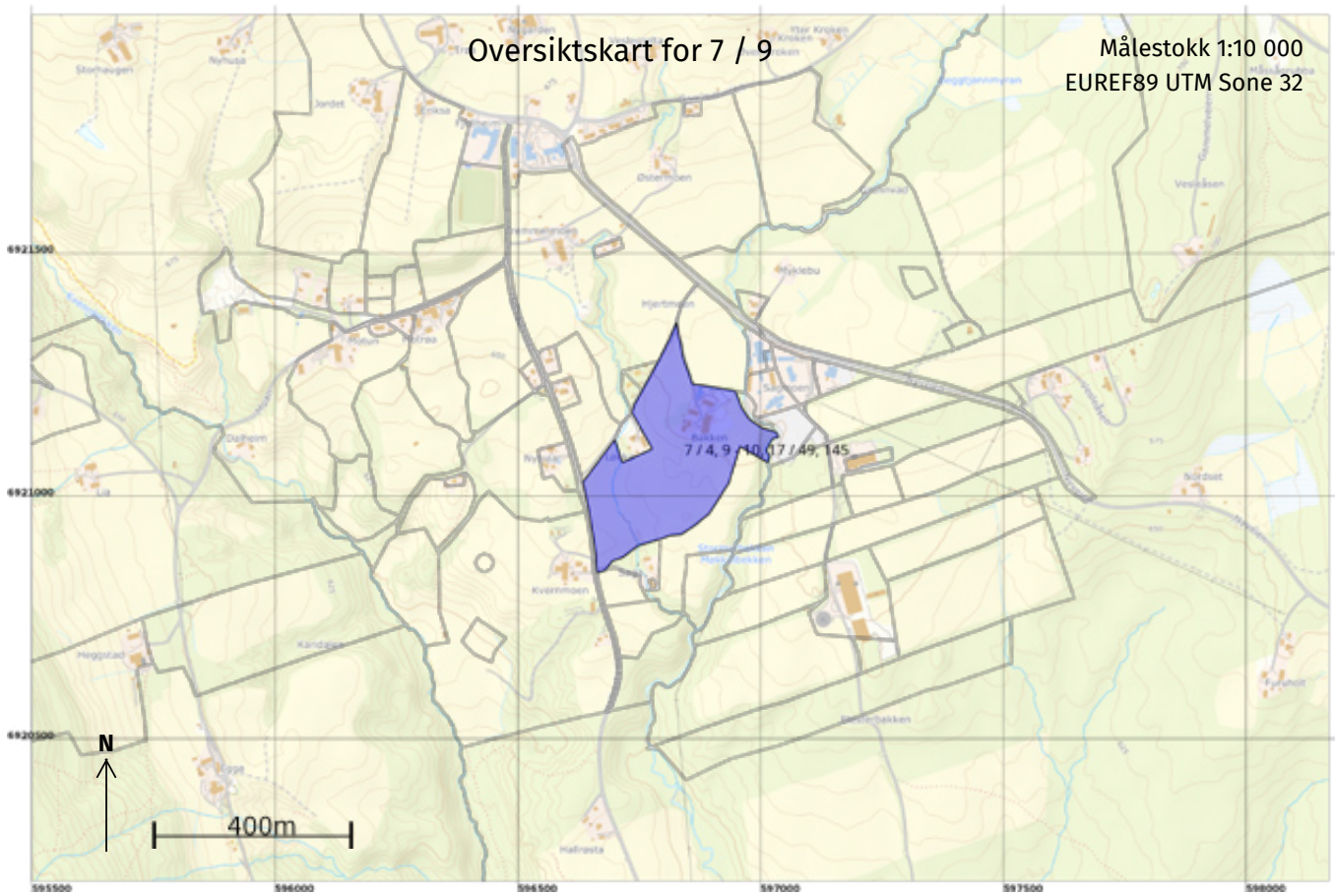
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

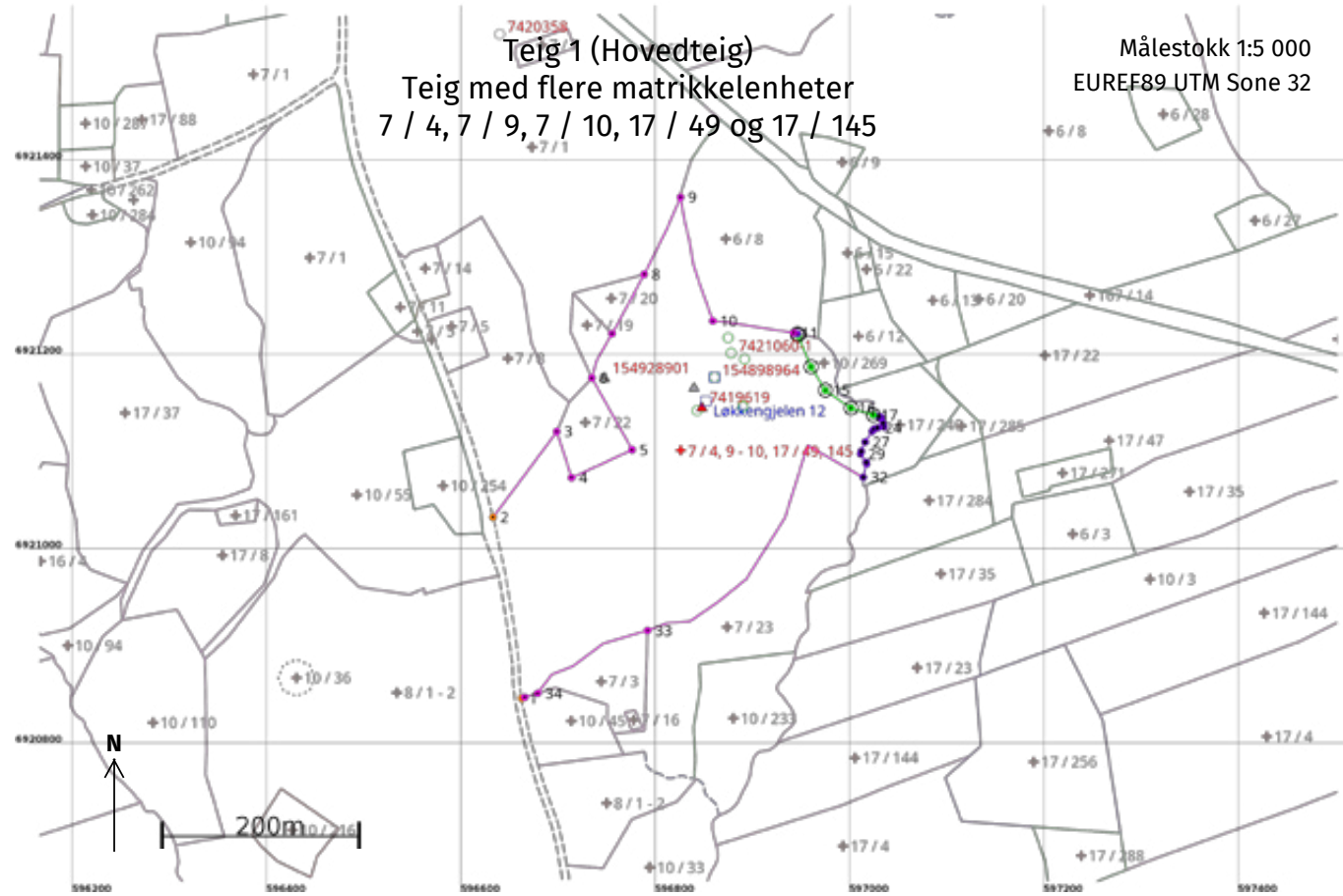
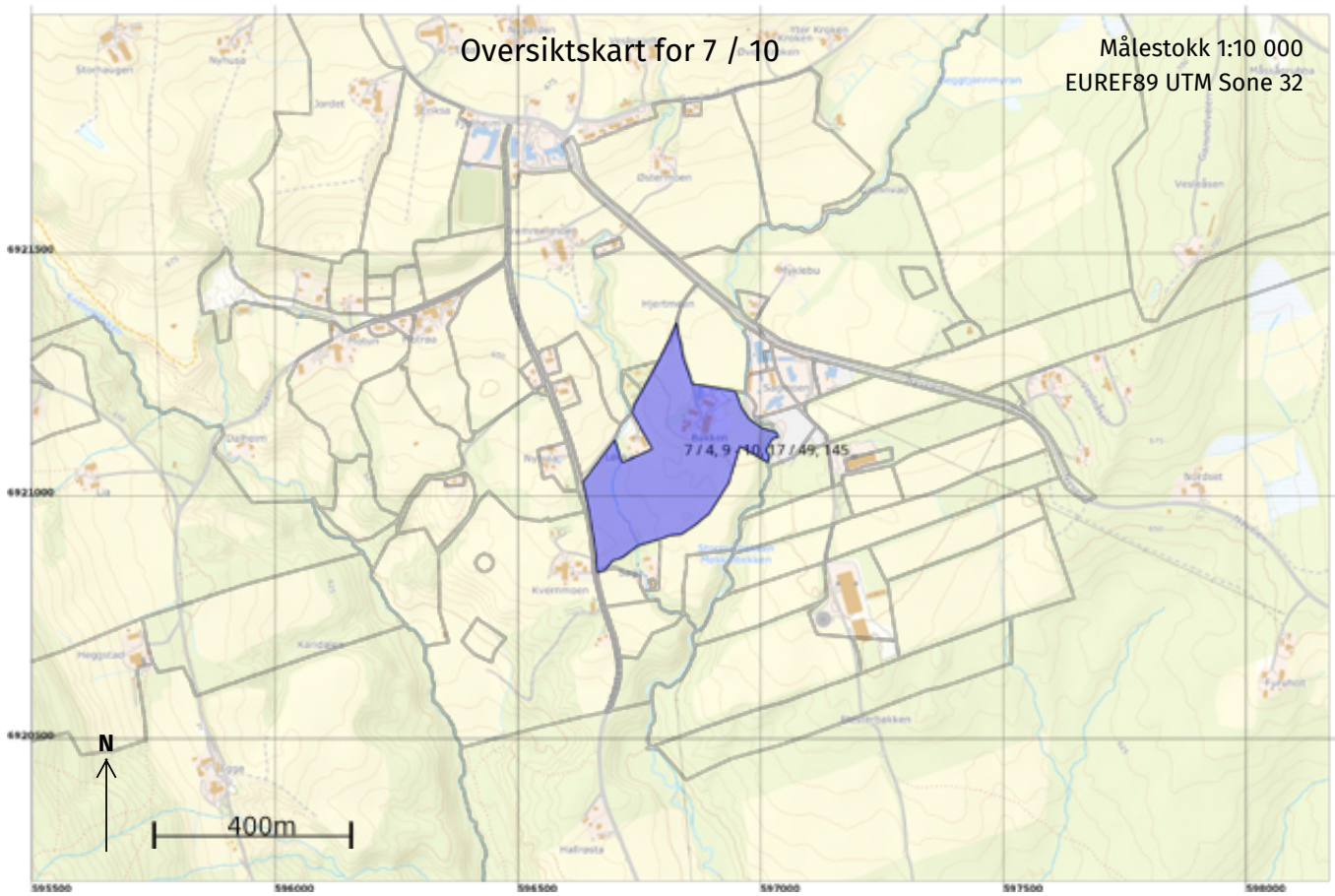


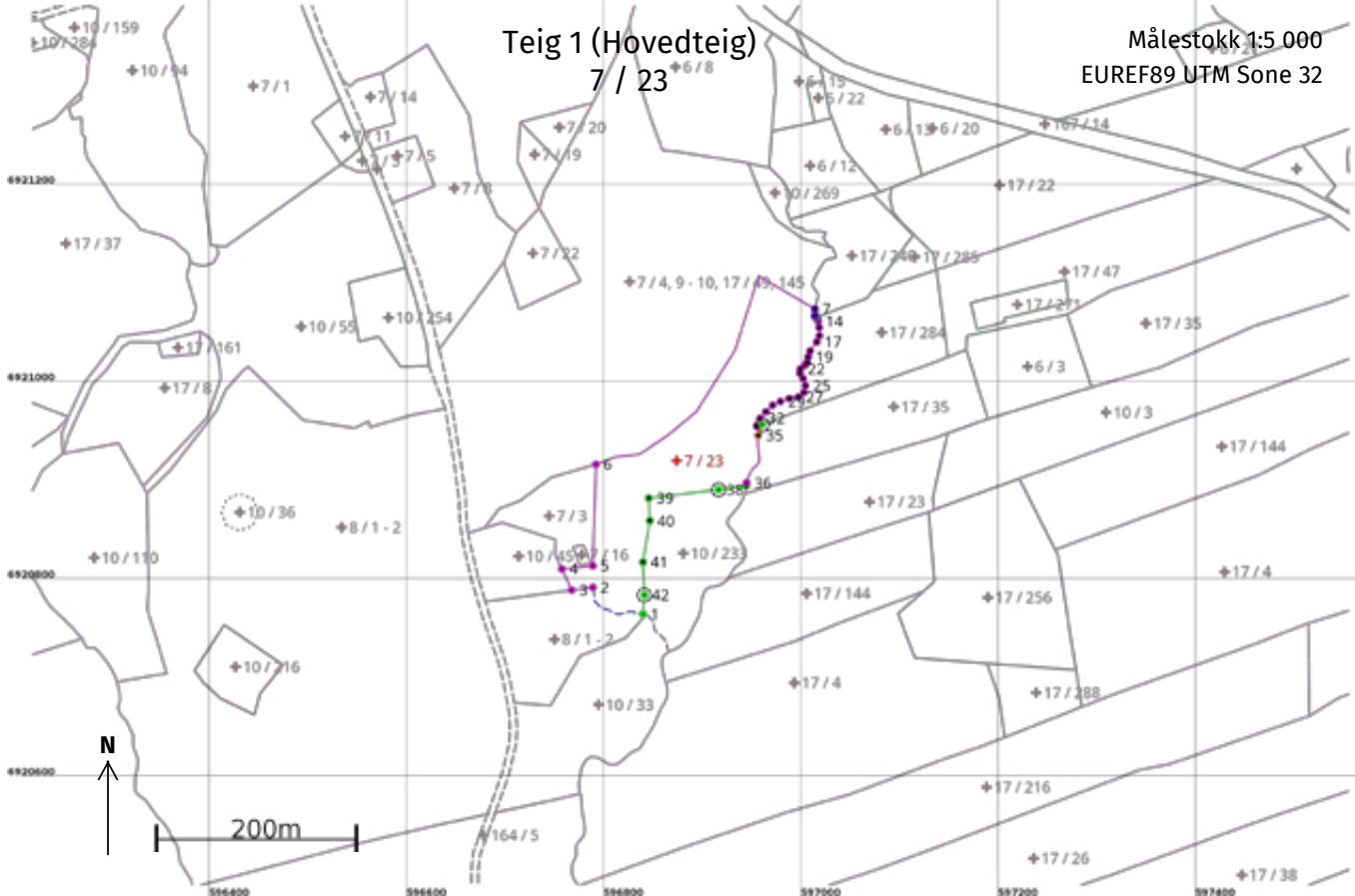
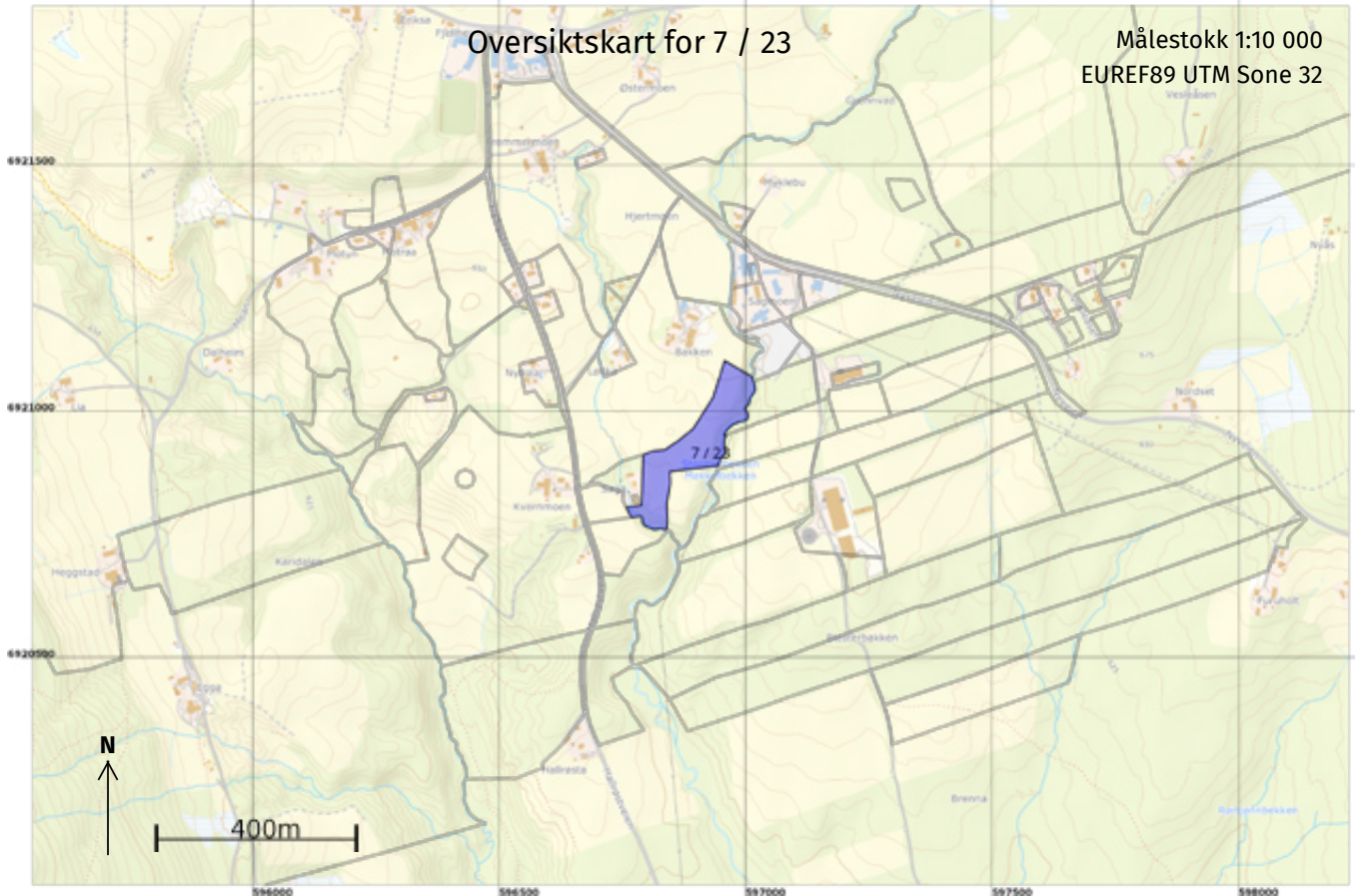


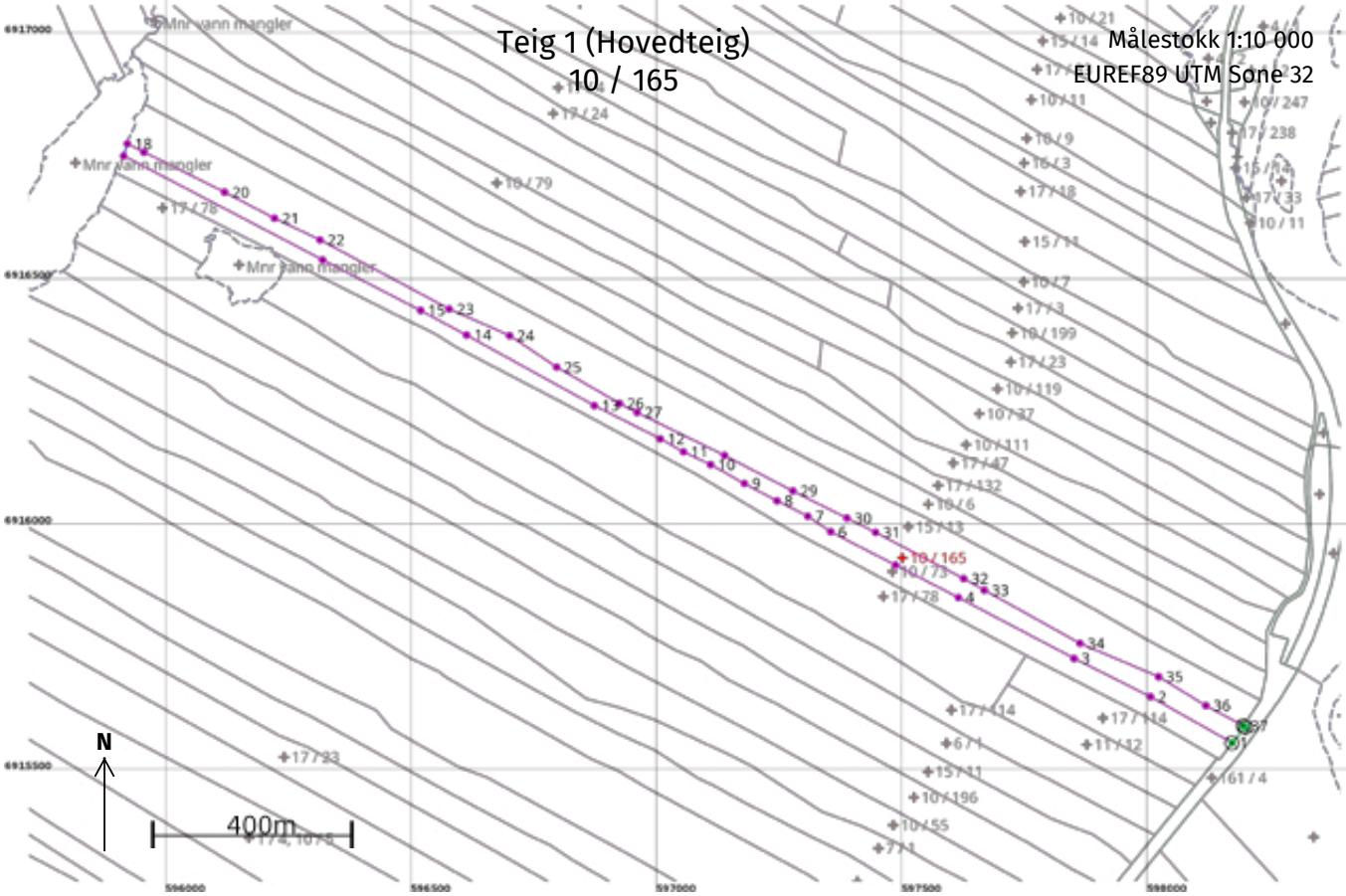
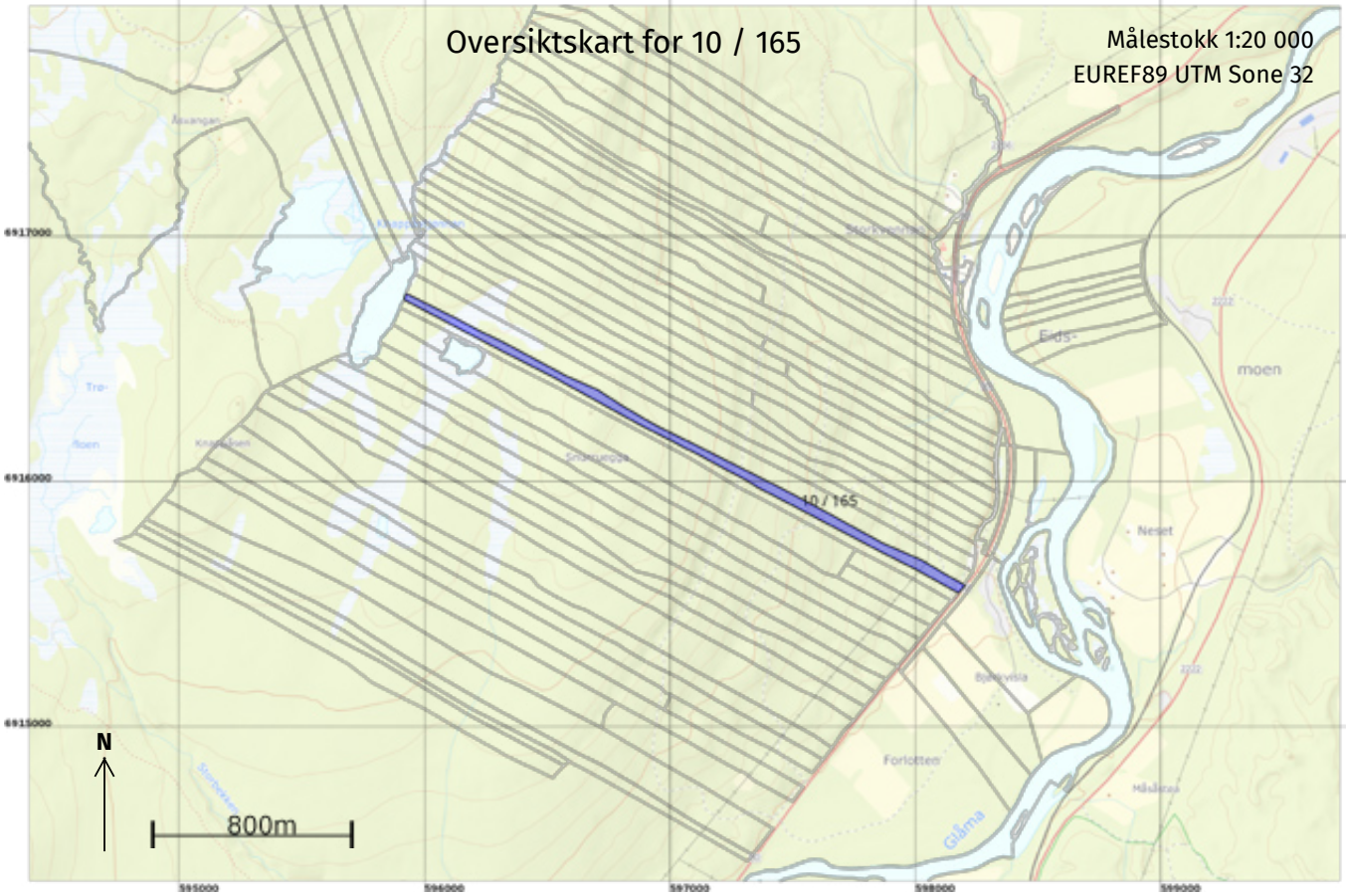


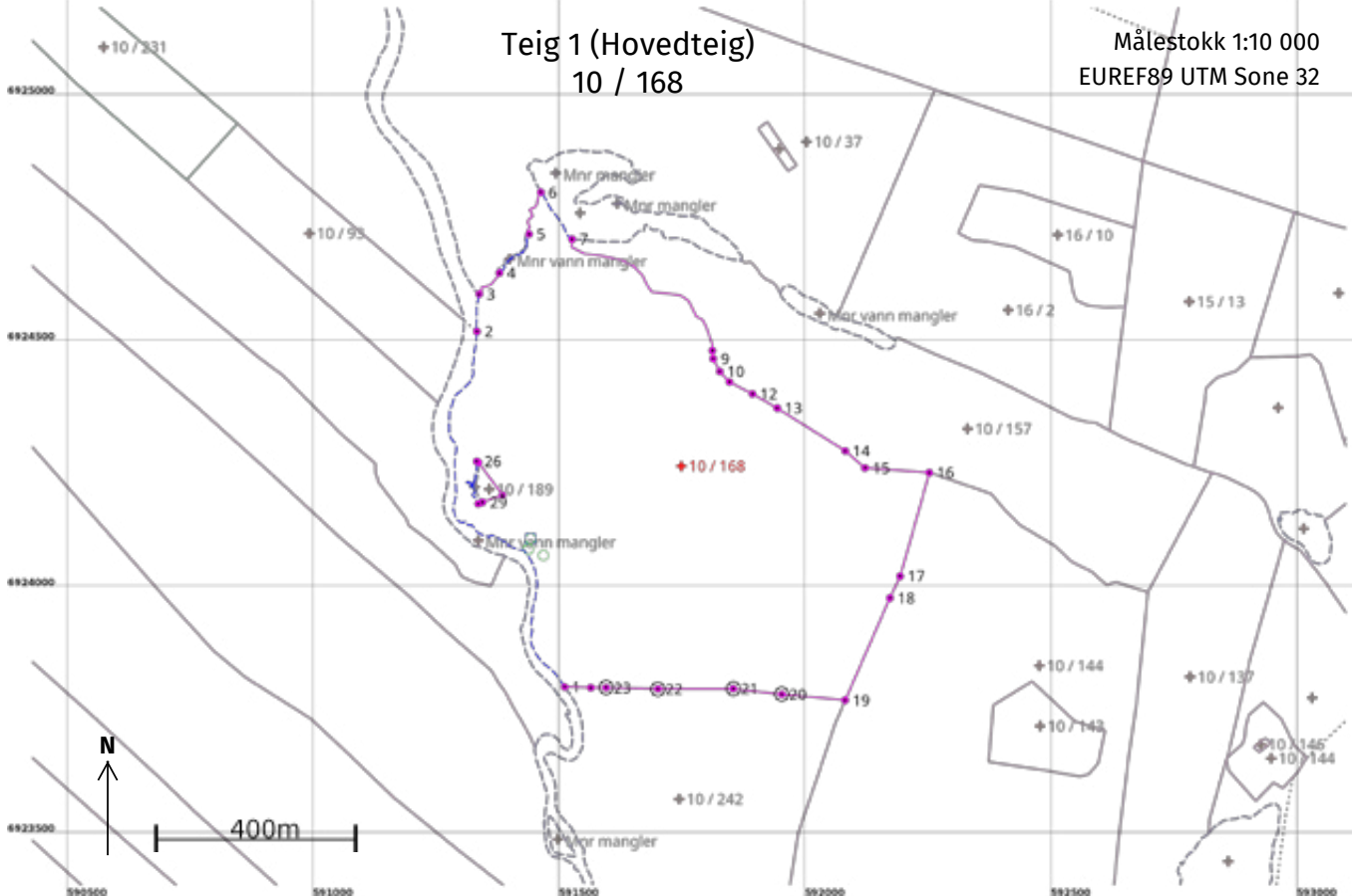
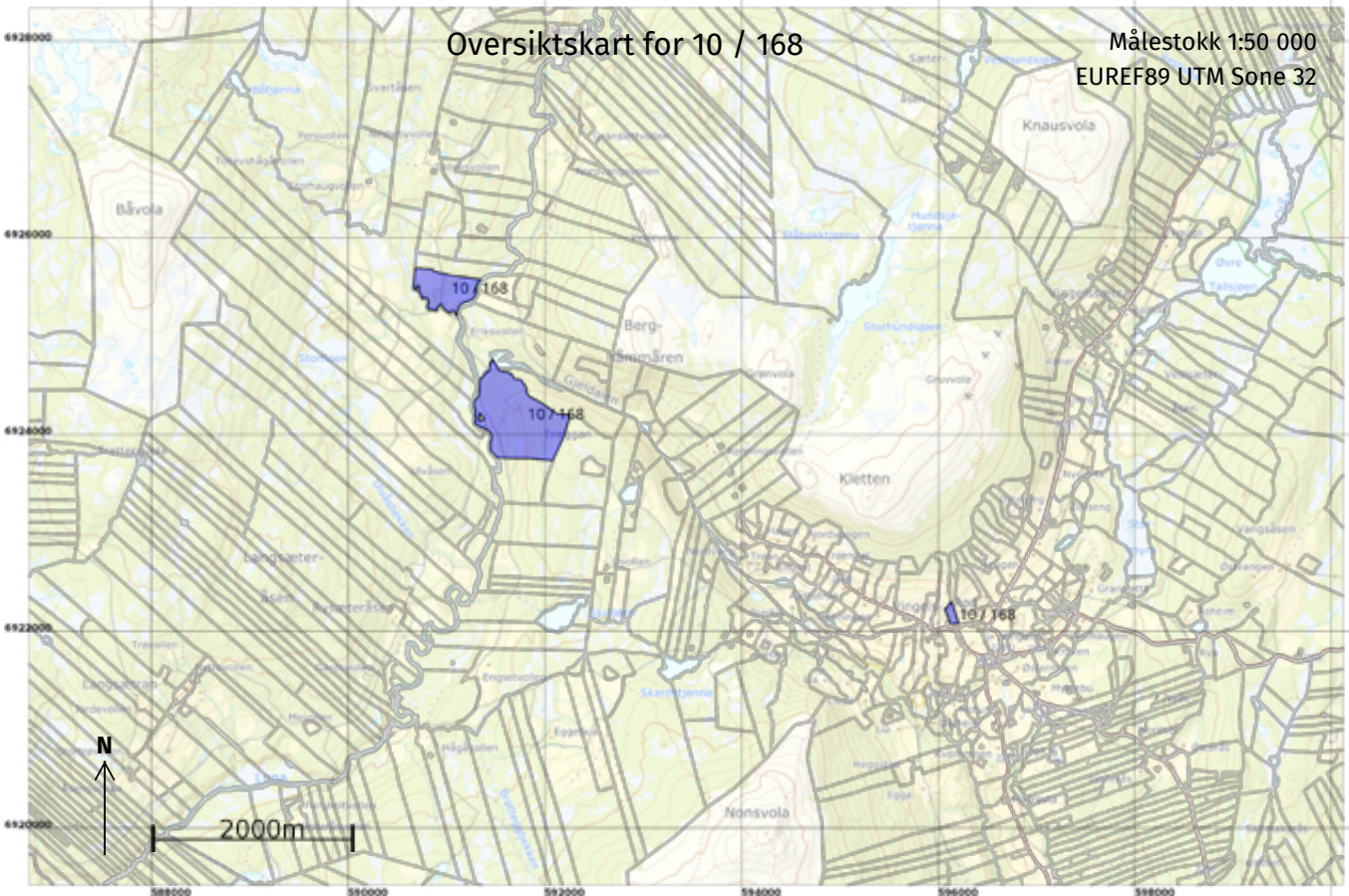


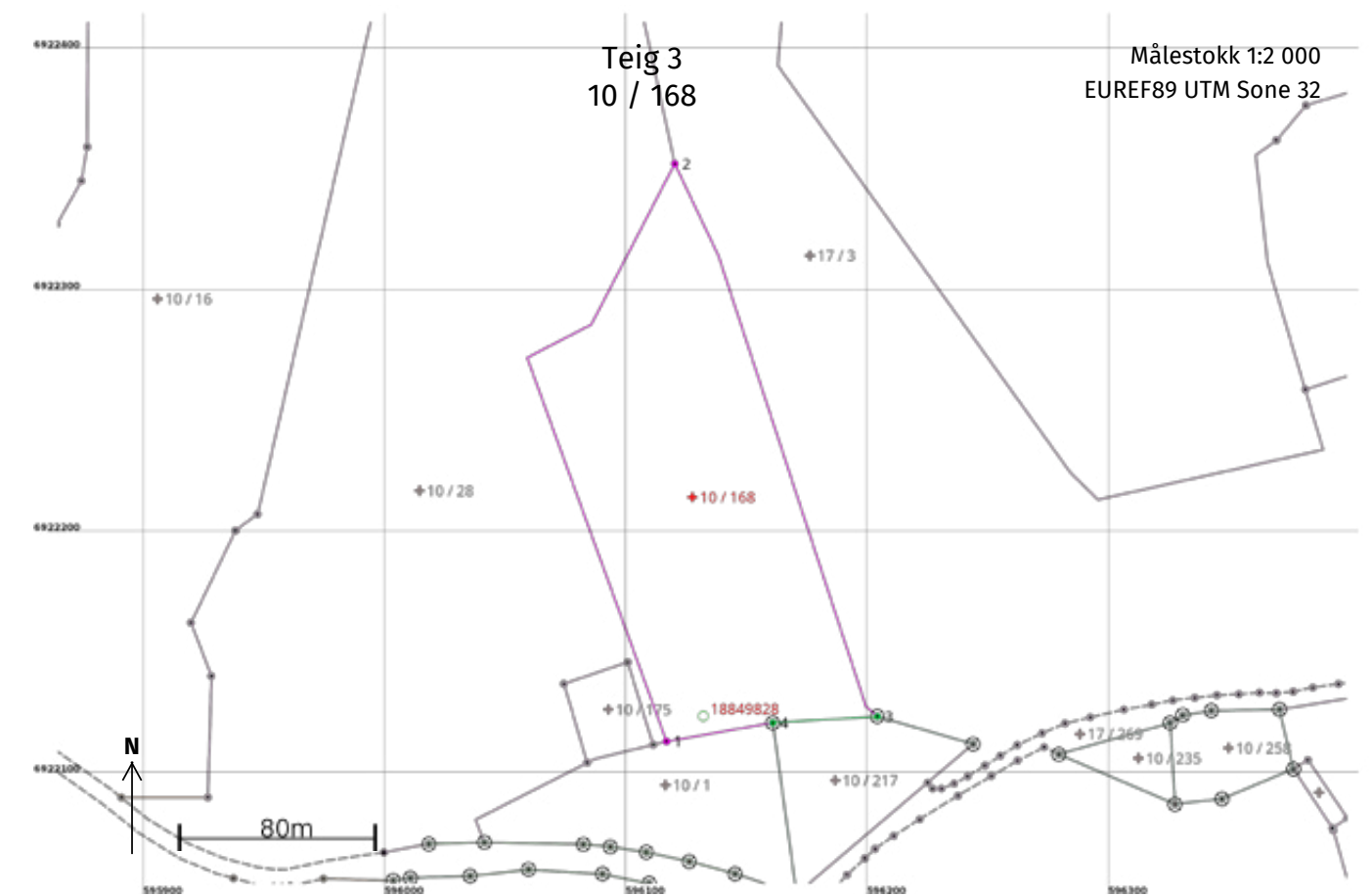
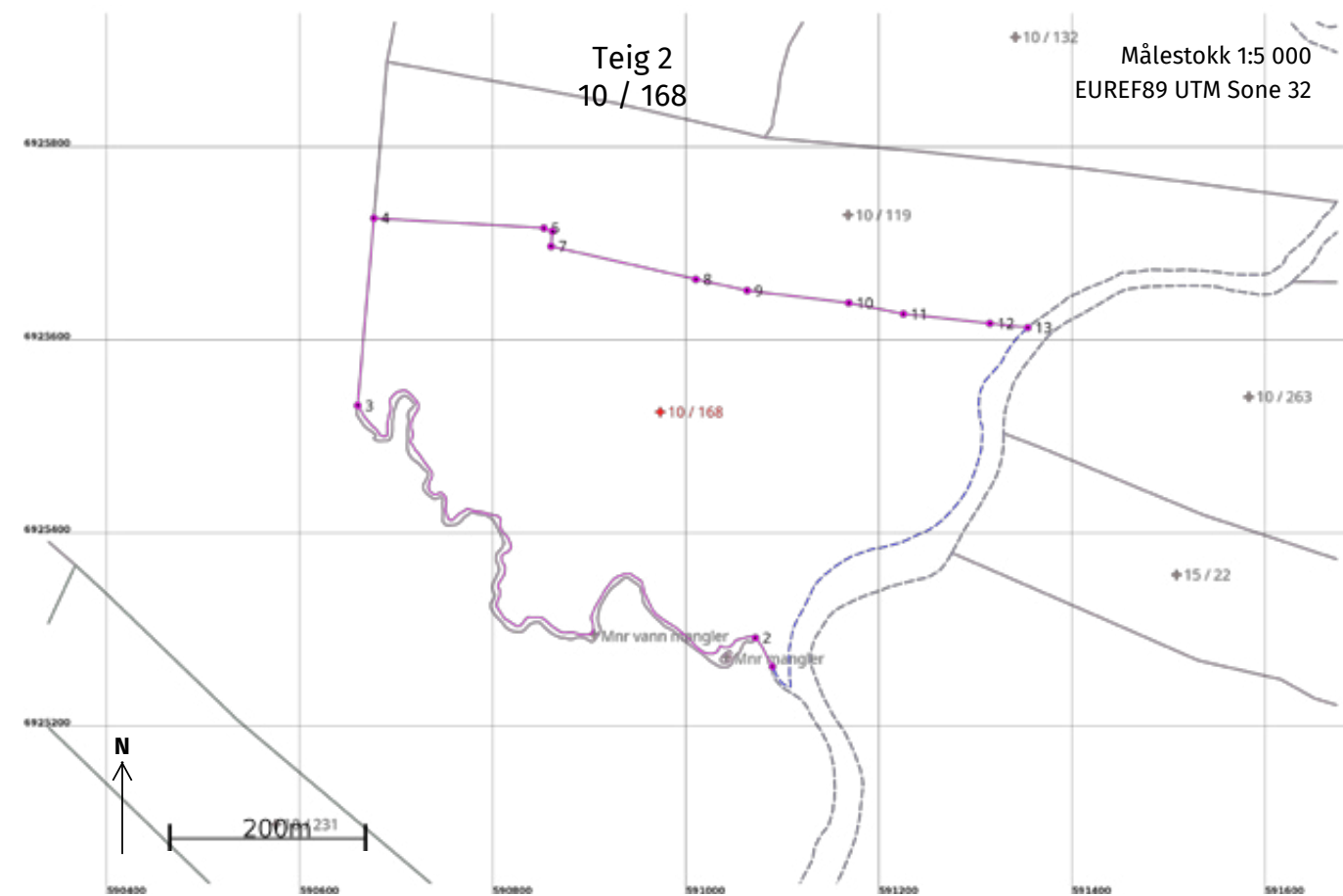












HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 700

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 13 250

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 400/3 850 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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 leggs inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er for bruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- 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 med fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr.: 13-0122/22

BUDSKJEMA

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDEND E BUD PÅ EIENDOMMEN

Adresse: Løkkengjelen 10 og 12, 2542 VINGELEN
Matrikkel: Gnr. 17, bnr. 49 og 19 i Tolga kommune

Stort kr: _____ Beløp med bokstaver: _____
+ vanlige omkostninger (jfr. salgsoppgave)

AKSEPTFRIST

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____kl.: _____
Meglerforetaket kan ikke -verken til selger eller markedet- formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jmf. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Kontakt evt. meglerforetaket for å få informasjon om budfristen.

EVENTUELLE FORBEHOLD

(f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

ØNSKET OVERTAKELSES DATO

FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon: _____	kr. _____
Referanse og tlf.nr. _____	
Egenkapital: _____	kr. _____
Total: _____	kr. _____

Jeg ønsker:

☐ uforbindtlig prisvurdering av egen bolig ☐ uforpliktende finansieringstilbud ☐ å tegne HELP boligkjøperforsikring

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgave med tilhørende vedlegg samt å ha besiktet eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som av salgsoppgaven. Personvern: Se www.nylander.no for vår personvernerklæring. Offentliggjøring av bud: Iht. lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen. Inntekter for kredit-formidling: Det gjøres oppmerksom på at foretaket mottar inntekter ved formidling av kreditt/lånesøknader til Danske Bank som fore-taket samarbeider med. Ansatte mottar ingen inntekter eller fordeler av slik formidling. Dersom budet aksepteres av selger gjelder det som kjøpekontrakt inntil den endelige kontrakt blir opprettet. Et avgitt bud er bindene, hvis det ikke er tatt spesielle forbehold ovenfor og budet kan heller ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Dersom det ikke er satt noen spesiell akseptfrist, står budet i en rimelig for selger til å vurdere dette. Selger kan nå som helst akseptere eller avslå et bud uten nærmere be-grunnelse. Ved signatur av nærværende budskjema samtykker budgiverne i at i det tilfelle det er flere budgivere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av bud, herunder også forhøyelser og endringer i forhold til forbehold og aksetpfrister.

Budgiver

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet

☐ Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet, og registrerer bud på vegne av selskap

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsnr.: _____	Fødselsnr.: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnr: _____ Poststed: _____	Postnr: _____ Poststed: _____
E-post: _____	E-post: _____
Tlf: _____	Tlf: _____
Dato: _____ Sign: _____	Dato: _____ Sign: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig /

Avdelingsleder

Mobil 408 45 408

Epost yama@nylander.no

Lokalkunnskap, riktig verktøy og min erfaring gjennom 10 år i bransjen kan være avgjørende for salget av din eiendom.

Mitt mål vil alltid være 100 % fornøyde kunder til enhver tid, fordi jeg vet at fornøyde kunder gir gode resultater. Jeg setter utrolig stor pris på den tilliten jeg blir vist ved å forvalte, for mange den største formuen i livet, både økonomisk og følelsesmessig. Jeg vil alltid strekke meg langt for å vise meg tilliten verdig.

Rådgiverrollen til megleren står høyt for meg. Du og jeg skal jobbe sammen som et team for å oppnå en best mulig resultat og salgsprosess. Krydrer vi dette med Meglerhuset Nylanders sterke faglige kompetanse, markedets beste IT-verktøy og

riktig markedsføring så er vi på godt vei til å skape en god salgsprosess.

Jeg har meget god lokalkunnskap og et stort kontaktnett. De siste 9 årene har jeg vært den mestselgende eiendomsmegleren i Fjellregionen og kjenner eiendomsmarkedet godt!

Med denne bagasjen, mitt sterke engasjement og ikke minst stå på vilje; håper jeg på å være din foretrukne eiendomsmegler når du skal selge eiendom.

Meglerhuset Nylander har i generasjoner vært ei**endoms**megleren som har hatt høy tillitt hos trøndere.

Vi har hjulpet folk med å finne et bedre sted å bo siden 1936.

Ta kontakt for verdivurdering av din bolig i dag!

Kontakt:

Yama Meskinyar, mobil: 408 45 408, epost: yama@nylander.no



I samarbeid med



Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

