# Tilstandsrapport

Enebolig

Askjumgutua 87, 2820 NORDRE TOTEN  ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 137, bnr. 6

## Markedsverdi

### 3 700 000

**Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 219 m²**



**Befaringsdato:** 02.08.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1122 **Eiendomsverdi ref nr:** OV8454

**Foretak:** KVÆRNDAL OG LIEN TAKST & BYGGRÅDGIVNING AS **Takstingeniør:** Marius Lien

ENERGIMERKE

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

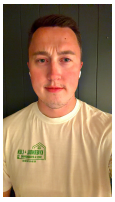
# Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS
— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

I Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS brenner vi for godt håndverk, ryddig kommunikasjon og fornøyde kunder. Vi kombinerer faglig tyngde med lokalkunnskap og personlig oppfølging – og det er nettopp denne kombinasjonen som gjør oss til en trygg samarbeidspartner for både privatpersoner, entreprenører og eiendomsutviklere.

Vi har mange års erfaring fra byggebransjen, både fra praktisk utførelse og teknisk rådgivning. Denne bakgrunnen gir oss et solid grunnlag for å levere takster, vurderinger og byggrådgivningstjenester som er presise, etterprøvbare og tilpasset det virkelige livet på byggeplass og eiendomsmarked.

Vi er medlemmer av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), som stiller strenge krav til fagkompetanse og etterutdanning.



**Rapportansvarlig**

Marius Lien

post@kl-tb.com
952 99 683

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

# 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 byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

# 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.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1973 og holder gjennomgående en normal standard sett i forhold til byggeår. Bygningen er senere vedlikeholdt og delvis oppgradert, blant annet med taktekking, takrenner og beslag fra 1997, samt utskifting av deler av vinduene. Boligen oppvarmes med bergvarme via væske-til-vann-varmepumpe, som gir en energieffektiv og komfortabel oppvarmingsløsning. Bygningen fremstår generelt godt ivaretatt, men flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har oppnådd en høy alder og må forventes å ha begrenset gjenværende levetid.

De mest vesentlige forholdene gjelder våtrommene. Badet i hovedetasjen, badet i underetasjen og vaskerommet er etablert før år 2000 og er vurdert til TG3 i henhold til NS 3600:2025. Kjøper må påregne rehabilitering av disse rommene for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikker utførelse.

Utvendig er det registrert aldersrelaterte forhold ved taktekking, takrenner, beslag, ytterkledning, vinduer og ytterdører. Taktekkingen og takrennesystemet nærmer seg 30 år, og det må forventes økende vedlikeholdsbehov. Kledninger har stedvis værslitte overflater og begrenset lufting i nedre kant, mens flere vinduer og ytterdører har høy alder og viser tegn til slitasje og redusert funksjon.

Innvendig fremstår boligen med normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert høydeavvik i deler av underetasjen innenfor det som er vanlig for bygningens alder, samt fuktindikasjoner langs vegger mot terreng i kjelleren. Hulltaking viste ikke unormale forhold på kontrollstedet, men registrerte fuktskjolder indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning. Drenering og fuktsikring er av eldre dato, og ytterligere undersøkelser samt fremtidige utbedringer må påregnes.

De tekniske installasjonene er i hovedsak av eldre dato. Innvendige vann- og avløpsledninger, private vann- og avløpsløsninger samt septiktank har oppnådd en høy alder og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det anbefales også kontroll av det elektriske anlegget, blant annet som følge av registrerte uisolerte kabelender og anleggets alder.

Boligen har enkelte avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Det er videre registrert forhold ved innvendig trapp som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav, samt manglende radonmåling. Eiendommen har offentlig vann- og privat avløpsanlegg. Eier opplyser at det finnes fredede gravrøyser på eiendommen.

Samlet vurderes boligen å være en normalt vedlikeholdt enebolig med en standard som i hovedsak er i samsvar med byggeåret og de oppgraderingene som er utført. Samtidig har flere sentrale bygningsdeler og tekniske installasjoner oppnådd en høy alder. Kjøper må derfor påregne et løpende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, med særlig fokus på rehabilitering av våtrom, oppfølging av kjeller- og dreneringsforhold, samt gradvis utskifting av eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner.

## Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakkonstruksjon tekket med steinbelagte stålplater. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående trekledning. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Vinduer og ytterdører er hovedsakelig utført i treverk med isolerglass av varierende alder. Det er etablert platting på terreng ved boligen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv er utført med furugulv, gulvbelegg, fliser og teppegulv. Vegger og himlinger er hovedsakelig kledd med trepanel. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag, mens underetasjen har gulv på grunn i betong. Boligen har teglsteinspipe med tilknyttet peis, samt innvendig tretrapp mellom etasjene.

VÅTROM Gå til side

Boligen har ett bad i hovedetasjen, ett bad i underetasjen og ett vaskerom i underetasjen. Badet i hovedetasjen ble ifølge eier rehabilitert i 1998, mens badet og vaskerommet i underetasjen er fra byggeåret. Våtrommene har flislagte gulv og varierende overflatematerialer på vegger og himling, og er utstyrt med sanitærinstallasjoner tilpasset rommenes funksjon. Ventilasjon er utført med mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er plassert i hovedetasjen og har innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med opplegg for hvitevarer og mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vann- og avløpsinstallasjoner, varmtvannsbereder og oppvarming via bergvarme med væske-til-vann-varmepumpe. Boligen har naturlig ventilasjon supplert med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Eiendommen har offentlig vannforsyning og privat avløpsanlegg med septiktank.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er delvis flat og delvis skrånende, og er opparbeidet med plenarealer, beplantning, gårdsplass og adkomst. Det er opplyst at det finnes flere vernede rydningsrøyser på eiendommen.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 261 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 219 m² |
| Totalpris | 3 700 000 |

## Arealer Gå til side

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for boligen. Ved befaring ble det registrert enkelte avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. I kjelleren er kjøkkenet på godkjente tegninger vist som et eget rom avgrenset med vegger, mens det ved befaring fremstår som en åpen løsning. I hovedetasjen er to soverom, slik de fremgår av de godkjente tegningene, slått sammen til ett rom, og deler av det opprinnelige arealet er innlemmet i badet. Slike endringer kan være søknadspliktige dersom de ikke tidligere er omsøkt og godkjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at endringene er godkjent av bygningsmyndighetene. Eventuelt ansvar og risiko knyttet til forholdet overtas av kjøper.

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

**Garasje**

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

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

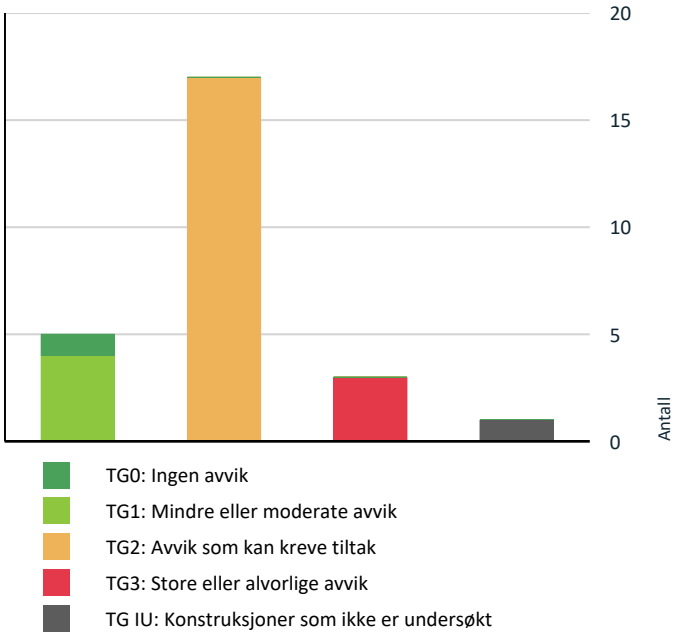
Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

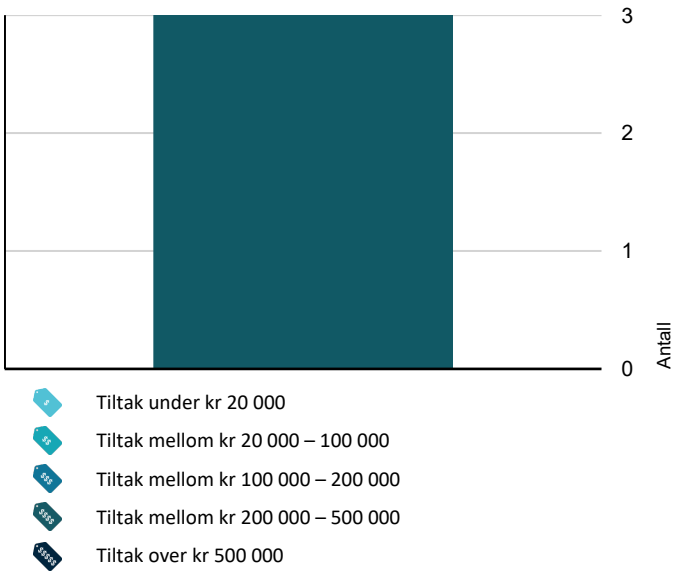
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

**Tomteforhold > Oljetank** Gå til side

**Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget antas oppført uten radonsperre. Gå til side
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler rekkverk på deler av trappen mot underetasjen.
- Det er registrert kabelføringer med uisolerte avslutninger. Det foreligger usikkerhet om disse er tilkoblet det elektriske anlegget, noe som medfører økt risiko for feil eller fare. Det anbefales at dette undersøkes nærmere av kvalifisert elektriker.
- Det anbefales på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

# Boligens energimerking



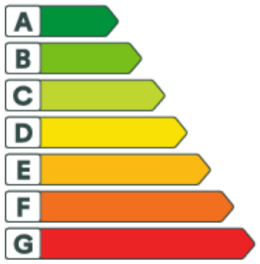

## Beskrivelse

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. Boligdata i denne attesten er
beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for
den aktuelle bygningstypen.

## Energimerke




**Energikarakteren**
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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.




**Energi**
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Om grunnlaget for energimerket**
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1973

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**
Boligformål

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

**Vedlikehold**
Bygget fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder.
Ved kjøp av brukt bolig må det forventes et løpende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Omfanget vil blant annet avhenge av bygningsdelenes alder, utførelse, materialvalg og tidligere vedlikehold. Byggeskikk og tekniske løsninger varierer med byggeår, og dette kan påvirke blant annet komfort, energibruk og vedlikeholdsbehov.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med steinbelagte stålplater av typen Powertec/Decra. Eier opplyser at taktekningen ble skiftet i 1997.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert mosevekst på taktekkingen.

• Taktekkingen er nærmere 30 år gammel, og det er derfor økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og levetid.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å fjerne moseveksten som et vedlikeholdstiltak for å redusere fuktbelastning og begrense risiko for redusert levetid på taktekningen. Regelmessig rengjøring og kontroll av takflaten anbefales som en del av normalt vedlikehold.

• Som følge av alder må det forventes økende vedlikeholdsbehov og gradvis økt risiko for svikt sammenlignet med nyere tekking.



Mose på taktekkingen.





Oversiktsbilde av taktekkingen.

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Eier opplyser at disse ble skiftet i forbindelse med omtekking av taket i 1997. Vindskier og toppbord er utført i trevirke. Takrennene er delvis innbygde.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Takrenner, nedløp og beslag er nærmere 30 år gamle, noe som gir usikkerhet rundt fremtidig funksjon.

Takrennene er delvis innbygde, noe som medfører økt risiko for skjulte lekkasjer.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av renner, nedløp og beslag. Det må påregnes utskifting som følge av alder innen overskuelig tid. Innbygde takrenner bør vies særskilt oppmerksomhet, da eventuelle lekkasjer kan medføre skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Takrennene er delvis innbygde og er derfor ikke tilgjengelig for fullstendig inspeksjon.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen er utført som et saltak med bærende dragere og sperrekonstruksjon i tre. Konstruksjonen fremstår som tradisjonelt oppbygget. Bygningen har sperretak uten tilgjengelig loftsrom. Undertak og takkonstruksjonens innvendige oppbygning er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon ved normal visuell befaring.

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og utvendig kledd med stående bordkledning i tre.

**Vurdering av avvik:**

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

• Det er stedvis registrert værslitt kledning.

**Konsekvens/tiltak**

• Den mangelfulle luftingen bør vurderes utbedret ved fremtidig rehabilitering av fasadene. Utilstrekkelig lufting kan føre til økt fuktbelastning, redusert uttørkingsevne og økt risiko for råteskader over tid.

• Værslitte overflater bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling for å ivareta treverkets beskyttelse og levetid.



Stedvis værslitte overflater.



Manglende lufting bak kledning.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Boligen har 2-lags trevinduer av varierende alder. Eier opplyser at deler av vinduene er fra byggeåret, mens enkelte vinduer og noen isolerglass ble skiftet i 2008. Vinduene er utvendig malt. Innvendig er de fleste vinduene ubehandlet/trehvite, mens enkelte er malt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert tegn på innvendig kondensering på enkelte vinduskarmer.

• Karmene på deler av vinduene er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter på deler av vinduene er eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, og kan skyldes høy luftfuktighet, redusert isolasjonsevne eller begrenset luftutskifting

• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Det anbefales å planlegge utskifting av de eldre vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Tegn til innvendig kondensering.

# Tilstandsrapport



Tegn til innvendig kondensering.



Stedvis værslitte karmer utvendig.

### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdører og balkongdører er utført i treverk med glassfelt. Dørene består av både 1-lags og 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt karmene der det er registrert utettheter. Overflater med værslitasje bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling. Dører med høy alder og redusert isolasjonsevne bør vurderes skiftet. Utettheter kan medføre trekk, varmetap og økt risiko for fuktinntrenging i tilstøtende konstruksjoner. Kondens over tid kan medføre økt fuktbelastning og overflateskader.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

### Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Det er etablert platting på terreng inntil boligen. Plattingen er utført i impregnert trekonstruksjon direkte på terreng.



Platting utenfor stuen.

## INNVENDIG

### Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Innvendige gulvoverflater er utført som furugulv, teppegulv, gulvbelegg og fliser.
Gulvene i boligen er i hovedsak fra byggeåret. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.
Det er registrert noe knirk i enkelte gulvflater ved befaring.

### Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger og himlinger er hovedsakelig utført med trepanel. Overflatene består av både malt og ubehandlet panel. Ved befaring fremsto overflatene med normal alders- og bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Hovedetasjen har etasjeskiller utført som trebjelkelag.
Underetasjen har gulv på grunn i betong.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeavvik i underetasjen på inntil ca. 30 mm.

I hovedetasjen er det målt normale avvik på inntil ca. 15 mm.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales ingen tiltak utover normal oppfølging dersom forholdene er stabile. Ved eventuelle endringer i nivåforhold eller dersom det oppstår følgeskader, bør årsaken undersøkes nærmere.

### Radon

**Beskrivelse**

Bygningen er oppført før krav om radonsperre i boliger ble innført, og det antas derfor at boligen er oppført uten radonsperre.
Eiendommen ligger innenfor et område som er betegnet med usikker aktsomhetsgrad i NGUs radonaktsomhetskart.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget antas oppført uten radonsperre.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

## TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**
Pipen er oppført i teglstein og tilknyttet peis i stuen. Overflatene er pusset. Sot-/feieluke i underetasjen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert mindre sprekkdannelser i den innvendige pussen på pipen.

• Pipen har en alder på ca. 53 år, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for jevnlig kontroll og vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**
• Sprekkene bør overvåkes og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling som kan føre til skader eller redusert brannsikkerhet.

• Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av pipens tilstand, samt jevnlig vedlikehold for å avdekke eventuelle skader eller slitasje. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller brannfare.


Pipe og ildsted i hovedetasjen.


Sprekkdannelser i innvendig puss.


Sot/feieluke i kjeller.

## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

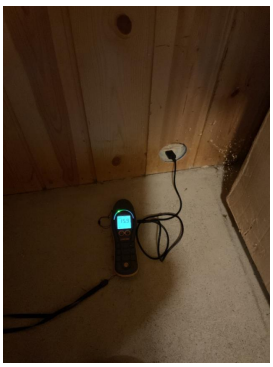
**Beskrivelse**
Gulvene i kjelleren har ulike overflatematerialer. Vegger mot terreng er innvendig utforet med isolasjon (isopor) og bekledd med ulike overflatematerialer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert fuktskjolder på overflater langs gulv mot terreng i kjelleren. Dette indikerer fuktinntrengning fra tilstøtende terreng.

Ved hulltaking ble det ikke registrert unormale forhold. Undersøkelsen ble utført som en stikkprøve på et begrenset område, og det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer fukt i andre deler av konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget og årsaken til fuktinntrengningen, samt vurdere behov for utbedring av drenering eller fuktsikring mot terreng.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid for konstruksjonen.


Ikke registrert unormale forhold ved stikkprøve.

# Tilstandsrapport



Fuktskjolder på innvendig overflate langs gulv mot terreng.

### Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendig trapp er utført i furu med tilhørende rekkverk.
Ved befaring ble det registrert noe knirk ved bruk av trappen.

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Det mangler rekkverk på deler av trappen mot underetasjen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å vurdere utbedring av de registrerte forholdene for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk av trappen.



Manglende rekkverk.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er hovedsakelig utført som heltre fyllingsdører i furu, hvor enkelte har glassfelt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert at enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking.

**Konsekvens/tiltak**

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

## VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Badet er plassert i hovedetasjen og ble ifølge eier renovert i 1998. Gulv og vegger er flislagte, mens himlingen er utført med malt strie. Rommet er innredet med dobbel servant, vegghengt toalett med innebygd sisterne, dusj og badekar. Det er mekanisk avtrekk via vifte i yttervegg. Badet har adkomst fra både gang og soverom.

Våtrommet har en alder på ca. 28 år. Det foreligger ikke opplysninger om senere fullstendig rehabilitering av våtrommets tettesjikt, sluk eller øvrige fuktsikring.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet har oppnådd høy alder, og flere sentrale bygningsdeler og installasjoner har begrenset eller usikker gjenværende funksjonstid.

• Det kan ikke dokumenteres at våtrommets tettesjikt, sluktilslutninger, gjennomføringer og øvrige fuktsikring tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

• Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens forventede standard for fuktsikker utførelse etter TEK17.

**Konsekvens/tiltak**

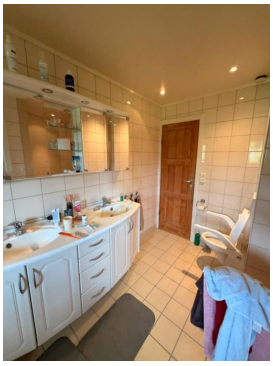
• Våtrommet må påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikker utførelse. Ved rehabilitering må det etableres dokumenterte løsninger for blant annet tettesjikt, sluk og sluktilslutning, rørgjennomføringer, fallforhold og øvrig fuktsikring.

Som følge av våtrommets alder og usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner er det økt risiko for svikt i tettesjikt og tilslutninger. Eventuell svikt kan medføre fuktinntrenging og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner.

Inntil rehabilitering gjennomføres anbefales det å føre jevnlig tilsyn med våtrommet og være særlig oppmerksom på tegn til lekkasje, løse fuger/fliser, misfarging, lukt eller annen fuktpåvirkning.

TG3 er satt fordi våtrommet er etablert før år 2000. Våtrommet har passert forventet teknisk levetid for sentrale bygningsdeler og installasjoner og tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikker utførelse etter TEK17. På bakgrunn av våtrommets alder og samlede utførelse må full rehabilitering påregnes.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Oversiktsbilde av bad.

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad.

HOVEDETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon bak dusjsonen uten at det ble påvist unormale forhold på undersøkelsestidspunktet. Undersøkelsen anses imidlertid som en stikkprøvekontroll, og det kan ikke utelukkes skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen.



Hulltaking uten registrerte avvik.

UNDERETASJE > BAD

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Badet er plassert i underetasjen og er fra byggeåret 1973. Veggene er hovedsakelig kledd med trepanel, med keramiske fliser på veggene i dusjsonen. Himlingen er utført med panel, mens gulvet er belagt med keramiske fliser. Rommet er innredet med servant og WC. Dusjen er etablert i egen dusjsone.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller senere rehabilitering av våtrommet. Badet har oppnådd en høy alder, og det må forventes at flere av våtrommets bygningsdeler og installasjoner har begrenset eller ingen gjenværende teknisk levetid.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet er fra byggeåret og har passert forventet teknisk levetid for samtlige sentrale bygningsdeler og installasjoner.

• Det kan ikke dokumenteres at våtrommets tettesjikt, sluktilslutninger, rørgjennomføringer og øvrige fuktsikring tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

• Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens forventede standard for fuktsikker utførelse etter TEK17.

• Som følge av høy alder og manglende dokumentasjon vurderes risikoen for skjulte svekkelser og fuktrelaterte skader som forhøyet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må påregnes full rehabilitering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikker utførelse. Ved rehabilitering må det etableres dokumenterte løsninger for blant annet tettesjikt, sluk og sluktilslutning, rørgjennomføringer, fallforhold, ventilasjon og øvrige fuktsikrende konstruksjoner.

Som følge av våtrommets høye alder er det økt risiko for svikt i skjulte konstruksjoner og tettesjikt. Eventuell svikt kan medføre fuktinntrenging og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Inntil rehabilitering gjennomføres anbefales det å føre jevnlig tilsyn med våtrommet og være oppmerksom på tegn til lekkasje, misfarging, lukt eller annen fuktpåvirkning.

TG3 er satt på bakgrunn av våtrommets høye alder, manglende dokumentasjon og at våtrommet samlet sett ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Oversiktsbilde bad i underetasjen.



Oversiktsbilde bad i underetasjen.

UNDERETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon bak dusjsonen uten at det ble påvist unormale forhold på undersøkelsestidspunktet. Undersøkelsen anses imidlertid som en stikkprøvekontroll, og det kan ikke utelukkes skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i tilliggende konstruksjon uten registrerte avvik.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskerommet er plassert i underetasjen og er oppført fra byggeåret 1973. Vegger og himling er kledd med panel, mens gulvet er belagt med vinylbelegg. Rommet er utstyrt med vaskekum, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekksvifte.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller senere rehabilitering av våtrommet. Vaskerommet har oppnådd en høy alder, og flere av rommets bygningsdeler og installasjoner må forventes å ha begrenset eller ingen gjenværende teknisk levetid.

**Vurdering av avvik:**

• Vaskerommet er fra byggeåret og har passert forventet teknisk levetid for sentrale bygningsdeler og installasjoner.

• En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

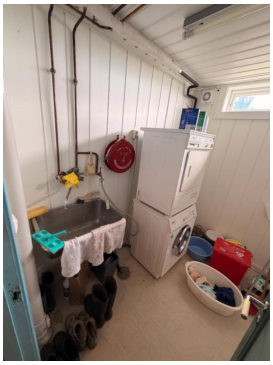
**Konsekvens/tiltak**

• Det må påregnes full rehabilitering av vaskerommet for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikker utførelse. Ved en fremtidig rehabilitering må det etableres dokumenterte løsninger for blant annet tettesjikt, sluk og sluktilslutning, fallforhold, rørgjennomføringer, ventilasjon og øvrige fuktsikrende konstruksjoner.

Som følge av vaskerommets høye alder er det økt risiko for svikt i skjulte konstruksjoner og tettesjikt. Eventuell svikt kan medføre fuktinntrenging og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Inntil rehabilitering gjennomføres anbefales det å føre jevnlig tilsyn med rommet og være oppmerksom på tegn til lekkasje, misfarging, lukt eller annen fuktpåvirkning.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Vaskerom i underetasjen.

UNDERETASJE > VASKEROM

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke utført hulltaking i tilliggende konstruksjoner. Årsaken er at samtlige vanninstallasjoner er utført som synlige, utenpåliggende rørføringer på vegg, og det ble derfor ikke vurdert som egnet eller nødvendig å foreta hulltaking. Risikoen for skjulte lekkasjer fra vanninstallasjonene vurderes som redusert sammenlignet med skjulte rørføringer. Vurderingen av våtrommet er basert på visuelle observasjoner og de undersøkelsene som følger av forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025.

# KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 1998, og er utført med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Kjøkkenet har noen bruksspor, og benkeplaten bærer preg av noe slitasje etter normal bruk.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må påregnes utskiftning eller oppgradering av benkeplate og fronter på sikt for å opprettholde funksjon og estetikk.
Videre slitasje kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader dersom overflater blir skadet.

# Tilstandsrapport



Registrert noe skader på benkeplaten.



Fronter fremstår med noe bruksslitasje.



Oversiktsbilde av kjøkkenet.



Oversiktsbilde av kjøkkenet.

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut, installert i 1998.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Egenerklæring

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført med kobberrør. Badet i hovedetasjen er utført med rør-i-rør-system.

**Vurdering av avvik:**

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales jevnlig kontroll av rørinstallasjonen med tanke på eventuelle tegn til lekkasje eller korrosjon. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og fremtidig utskifting.

### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er utført i både plast og støpejern.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Kjøkken og bad er utstyrt med mekanisk avtrekk. Ved befaring fremstod ventilasjonsløsningen å ha normal funksjon basert på visuelle observasjoner.

### Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

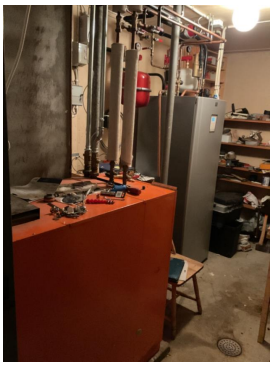
**Beskrivelse**

Boligen varmes opp med væske-til-vann-varmepumpe tilknyttet radiatoranlegg, installert i 1993. Det står også en eldre oljefyr som eier opplyser er utkoblet og ikke lenger i bruk.

Undertegnede har ikke teknisk kompetanse på denne typen varmeanlegg, og det anbefales derfor en grundigere kontroll av fagkyndig dersom kjøper ønsker ytterligere informasjon om anleggets tilstand.

**Årstall:** 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

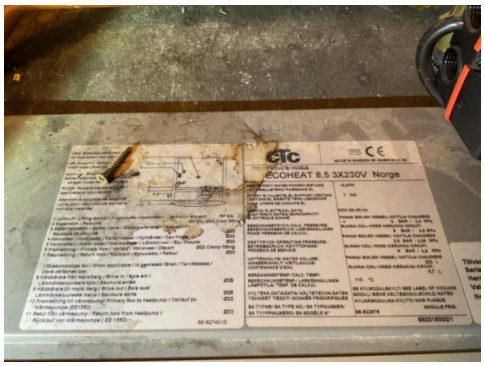
# Tilstandsrapport



Eldre oljefyr er utkoblet og ikke i bruk.



Væske til vann varmepumpe.




Type varmepumpe.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det elektriske anlegget er utført med både skjulte og synlige kabelføringer. Sikringsskapet er plassert i underetasjen og inneholder både skrusikringer og automatsikringer.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert kabelføringer med uisolerte avslutninger. Det foreligger usikkerhet om disse er tilkoblet det elektriske anlegget, noe som medfører økt risiko for feil eller fare. Det anbefales at dette undersøkes nærmere av kvalifisert elektriker.

• Det anbefales på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

**Konsekvens/tiltak**

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap i underetasjen.



Uisolert avslutning av kabelføring.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

Eier opplyser at det er fjellgrunn på tomten.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Utvendig fuktsikring og drenering er fra byggeåret.
Det er stedvis registrert tegn til utvendig fuktsikring av grunnmuren over terreng.

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert symptomer på fuktvandring i veggkonstruksjonen i underetasjen. Dette kan indikere at fuktsikringen har redusert funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.



Synlig fuktsikring av grunnmur.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er utført i betong. Utvendige overflater er pusset med murpuss. Innvendig er grunnmuren isolert med isopor. Den innvendige isoleringen er kun besiktiget i forbindelse med utført hulltaking for fuktundersøkelse.

Store deler av grunnmuren er nedfylt utvendig og kledd innvendig, noe som medfører begrensede inspeksjonsmuligheter. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.



Utvendig grunnmur.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Boligen er oppført i svakt skrånende terreng med fall fra sør mot nord.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert lokalt fall mot grunnmuren på deler av terrenget langs øvre (sørlige) side av boligen, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger ved muren.

**Konsekvens/tiltak**

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Boligen har privat septikanlegg med overløp til grøft. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige avløpsrør er utført i støpejern.
Utvendige vannledninger er utført i galvaniserte stålrør.

**Vurdering av avvik:**

• Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

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

## TG 2 Septiktank

**Beskrivelse**

Septiktank i betong på eiendommen.

Private avløpsanlegg skal tilfredsstille gjeldende krav i forurensningsforskriften. Det er eierens ansvar at anlegget er riktig dimensjonert, fungerer tilfredsstillende og oppfyller gjeldende rensekrav. Gyldig utslippstillatelse skal foreligge og følge eiendommen ved eierskifte.

**Vurdering av avvik:**

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.

# Tilstandsrapport

Det anbefales å innhente dokumentasjon på avløpsanleggets alder, utførelse, funksjon og eventuell utslippstillatelse. Dersom anlegget ikke tilfredsstiller gjeldende krav eller har redusert funksjon, må oppgradering påregnes. Oppgradering av private avløpsanlegg er søknadspliktig og skal prosjekteres og utføres av foretak med nødvendig kompetanse.

### TG 2 Oljetank

**Beskrivelse**

Eier opplyser at nedgravd oljetank ble sanert i 1993, og at tiltaket er godkjent av Østre-Toten Brannvesen.
Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at oljetanken er forskriftsmessig sanert.

**Vurdering av avvik:**

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.

### Andre tomteforhold

**Beskrivelse**

Det er opplyst at det finnes flere fredede gravrøyser på eiendommen. Fredestatus og eventuelle restriksjoner knyttet til disse er ikke nærmere undersøkt eller verifisert av bygningssakkyndig. Kjøper anbefales å undersøke hvilke bestemmelser som gjelder dersom det planlegges tiltak som kan berøre områdene.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget antas oppført uten radonsperre.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Det mangler rekkverk på deler av trappen mot underetasjen.

• Det er registrert kabelføringer med uisolerte avslutninger. Det foreligger usikkerhet om disse er tilkoblet det elektriske anlegget, noe som medfører økt risiko for feil eller fare. Det anbefales at dette undersøkes nærmere av kvalifisert elektriker.

• Det anbefales på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

**Konsekvens/tiltak**

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å vurdere utbedring av de registrerte forholdene for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk av trappen.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Garasje, lagring.

**Byggeår**
1973

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**
Standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er vedlikeholdt, men har et behov for ytterliggere vedlikehold og reparasjoner i tiden som kommer.

**Beskrivelse**
Garasjen er oppført med støpt betonggulv på grunn, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon av tre utvendig kledd med stående bordkledning, og mønet saltak tekket med betongtakstein. Garasjen er utstyrt med to leddporter i tre med elektriske portåpnere.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

219 m²/219 m²

*Enebolig:* 2 Stuer, Kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, 2 Gang, Bod, Lagerrom, Teknisk rom, Vaskerom, Vindfang x 2

*Andre bygg:* Garasje
*Bruksareal andre bygg:* 42 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 3 700 000

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

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

# Kr 3 750 000

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

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

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **3 700 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **3 700 000** |

**Markedsvurdering**

Markedsvurderingen er gjort på grunnlag av eiendommens fysiske egenskaper, registrert teknisk tilstand, beliggenhet, tomteforhold og sammenlignbare omsetninger i nærområdet. Vurderingen forutsetter normal eksponering i markedet og ordinær kjøperinteresse.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Nordlivegen 760 ,2820 NORDRE TOTEN<br>128 m² 1967 3 sov | 24-06-2025 | 3 600 000 | **3 600 000** | | 3 600 000 | **23 684** |
| 2 | Askjumgutua 78 ,2820 NORDRE TOTEN<br>129 m² 1978 4 sov | 28-09-2021 | 2 250 000 | **2 730 000** | | 2 730 000 | **21 163** |
| 3 | Kallrustadskauen 28 ,2820 NORDRE TOTEN<br>136 m² 1980 3 sov | 16-01-2019 | 2 790 000 | **2 600 000** | | 2 600 000 | **19 118** |
| 4 | Askjumgutua 85 ,2820 NORDRE TOTEN<br>159 m² 1974 3 sov | 30-11-2020 | 2 890 000 | **2 760 000** | | 2 760 000 | **17 358** |
| 5 | Kallrustadskauen 54 ,2820 NORDRE TOTEN<br>184 m² 1980 3 sov | 17-06-2026 | 3 250 000 | **3 100 000** | | 3 100 000 | **16 848** |
| 6 | Askjumgutua 132 ,2850 LENA<br>202 m² 1955 3 sov | 26-04-2018 | 2 690 000 | **2 550 000** | | 2 550 000 | **12 624** |
| 7 | Askjumgutua 31 ,2820 NORDRE TOTEN<br>307 m² 1929 5 sov | 16-06-2019 | 3 590 000 | **3 300 000** | | 3 300 000 | **10 749** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**Om sammenlignbare salg**

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 6 550 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 3 570 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **3 000 000** |

### Garasje

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 420 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 250 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **170 000** |

| | | |
|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | **3 170 000** |

## Tomteverdi

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

| | | |
|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | 600 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **600 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **3 750 000** |

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

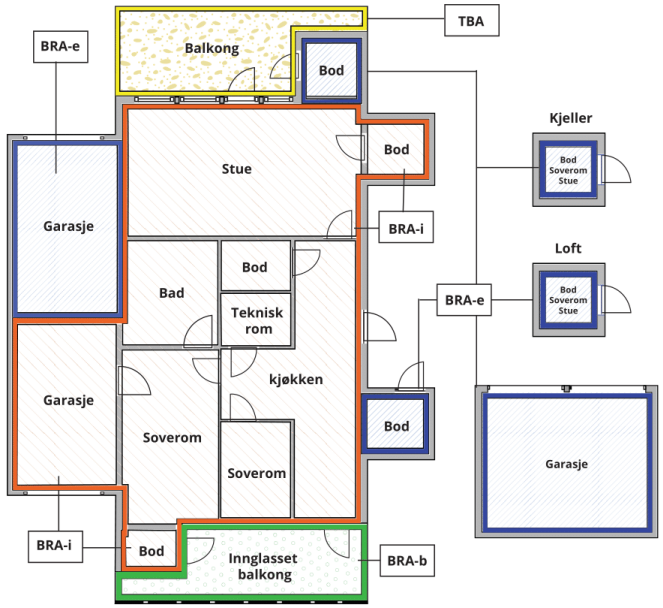
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Hovedetasje | 113 | | | 113 | 16 |
| Underetasje | 106 | | | 106 | |
| **SUM** | **219** | | | | **16** |
| **SUM BRA** | **219** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Hovedetasje | Stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad, gang, soverom 2, stue 2 | | |
| Underetasje | Vindfang x 2, gang med trapp, bod x3, lagerrom, teknisk rom / hobbyrom, bad, vaskerom, soverom x2 | | |

**Kommentar**

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrunding kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for boligen. Ved befaring ble det registrert enkelte avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. I kjelleren er kjøkkenet på godkjente tegninger vist som et eget rom avgrenset med vegger, mens det ved befaring fremstår som en åpen løsning. I hovedetasjen er to soverom, slik de fremgår av de godkjente tegningene, slått sammen til ett rom, og deler av det opprinnelige arealet er innlemmet i badet. Slike endringer kan være søknadspliktige dersom de ikke tidligere er omsøkt og godkjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at endringene er godkjent av bygningsmyndighetene. Eventuelt ansvar og risiko knyttet til forholdet overtas av kjøper.

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

### Nyere håndverkstjenester

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

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 42 | | 42 | |
| **SUM** | | **42** | | | |
| **SUM BRA** | **42** | | | | |

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

### Nyere håndverkstjenester

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.8.2026 | Marius Lien | Takstingeniør |
| | Dag Hoel | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3442 ØSTRE TOTEN | 137 | 6 | | 0 | 4300.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Askjumgutua 87

**Hjemmelshaver**
Hoel Dag

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en landlig beliggenhet i Nordre Toten med god utsikt over Mjøsa. Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, gårdsbruk og landbrukseiendommer, og kjennetegnes av rolige omgivelser med gode solforhold og nærhet til natur- og friluftsområder. Det er gode muligheter for tur- og friluftsaktiviteter året rundt med skog, mark og landlige omgivelser i umiddelbar nærhet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2015KP01, og ligger innenfor LNFR område i kommuneplanen.

### Om tomten

Tomten er delvis flat og delvis skrånende, og er opparbeidet med plenarealer, beplantning, gårdsplass og adkomst. Eiendommen fremstår som funksjonelt disponert med gode utearealer og tilfredsstillende tilgjengelighet rundt bygningen.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er en selveierbolig oppført på eiet tomt. Det er ikke opplyst om forhold utover det som fremgår av grunnboken. Eventuelle tinglyste servitutter, rettigheter og heftelser følger eiendommen og kan få betydning for bruk og utnyttelse av eiendommen.

Det anbefales at interessenter gjør seg kjent med grunnboksutskrift og eventuelle tinglyste dokumenter for nærmere opplysninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 06.08.2026 | Selgers egeneklæringsskjema | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 03.08.2026 | Grunnboksutskrift for eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |
| Energirapport | 06.08.2026 | Energimerking utført av undertegnede. | Gjennomgått | | Ja |
| Brukstillat./ferdigatt. | 06.08.2026 | Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bygningen fra 1973. | Gjennomgått | | Nei |
| Offentlige planer | 06.08.2026 | Offentlige planer eiendommen omfattes av. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 06.08.2026 | Byggemeldte tegninger for bygningen. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Askjumgutua 87, 2820 NORDRE TOTEN** | |
| Dato for energimerking<br>**06.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-327926** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**157002244** |
| Gårdsnummer<br>**137** | Bruksnummer<br>**6** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1973** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**219,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**219,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **149,30 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **186,26 kWh/m²** | **40 790 kWh** |




# Askjumgutua 87, 2820 NORDRE TOTEN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Askjumgutua 87, 2820 NORDRE TOTEN

## Tiltak

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 4: 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.

#### Tiltak 5: 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.

#### Tiltak 6: 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.

#### Tiltak 7: 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.

#### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 9: 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.

### Tiltak 10: 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.

### Tiltak 11: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 12: 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.

### Tiltak 13: 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.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: 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 20: Montering 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 på varmeanlegg

### Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# Egenerklæring

**Askjumgutua 87, 2820 NORDRE TOTEN**

**16 Jul 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Askjumgutua 87 | Askjumgutua 87 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

**Hvem skal fylle ut egenerklæringen?**

☐ Fullmaktshaver fyller ut alene ☒ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

**Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte eieren boligen?**

Huset ble ferdigstilt i juni 1973

**Har eieren selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Eier bodde i huset fra 1973 til 15 august 1986. Huset ble leid ut i to år. Eier flyttet inn igjen 15 august 1988. Huset ble leid ut fra 1. juli 1993 til 1 juli 1999. Eier har bodd i huset siden

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Storebrand Forsikring AS-65, 4791231

## Informasjon om selger

**Selger**

Hoel, Asgeir

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

1998

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovering av hele badet

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Holte

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

1997

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Taket ble byttet

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

1998

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Noe rørarbeid i forbindelse med renovering av bad

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Holte

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2022

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Gravd ned en slange fra husveggen til garasjen.

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**

Tanken er tømt og godkjent av Østre Toten Brannvesen

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Det ble byttet sirkulasjonspumpe.
Anlegget ble reparert.

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Anlegget ble reparert.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brødrene Hansen

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Liten sprekk i vangen på peisen.

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Det ble bygget ny peis med peisinnsats.

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Det ble observert mus. Det ble gjort utbedringer for å hindre musinntregning og det er ikke observert musinntregning på mange år.

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

**26** **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Byttet to lysbrytere. Installert lys over vasken.

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Deler av eiendommen er fredet. Det ligger en gravrøys på sydsiden av huset som er fredet. På eiendommen øst for tomta ligger det flere gravrøyser så det er lite trolig at det blir bygget på den tomten.

Asgeir Hoel er fullmaktshaver. Dag Hoel er eier av huset.

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 26613431**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Asgeir Hoel** | **2026-07-16** |

Identification

Asgeir Hoel

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Askjumgutua 87

Nabolaget Nordlia - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Stubberud<br>Linje 440, 442 | 9 min<br>0.7 km |
| Raufoss stasjon<br>Linje RE30 | 13 min<br>10.1 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 18 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Nordli skole (1-7 kl.)<br>76 elever, 6 klasser | 5 min<br>2.5 km |
| Lena ungdomsskole (8-10 kl.)<br>235 elever, 20 klasser | 13 min<br>10 km |
| Lena-Valle vgs - avd. Valle<br>135 elever, 7 klasser | 11 min<br>9.4 km |
| Lena-Valle vgs - avd. Lena<br>500 elever, 18 klasser | 12 min<br>9.8 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

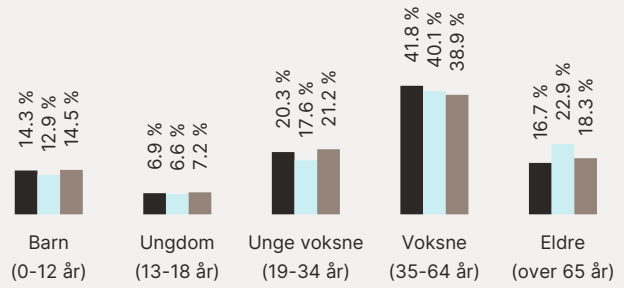
## Kvalitet på skolene

Bra 75/100

## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Nordlia | 1 013 | 441 |
| Østre Toten kommune | 14 827 | 7 484 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Nordli barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 4 min<br>2.8 km |
| Bjørnsgård barnehage (0-5 år)<br>57 barn | 5 min<br>3.9 km |
| Ihle barnehage (1-5 år)<br>24 barn | 8 min<br>8.1 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Matkroken Sangnes<br>PostNord | 7 min<br>7 km |
| Kiwi Kapp<br>Post i butikk, PostNord | 10 min<br>7.4 km |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

### Støynivået
Lite støynivå 94/100

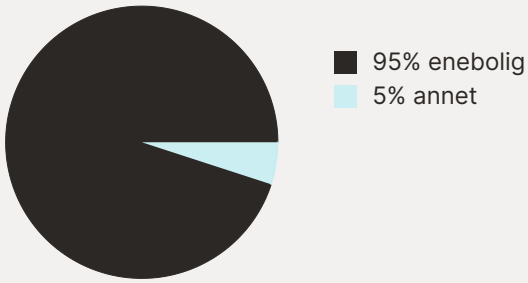
### Trafikk
Lite trafikk 87/100

### Trygghet der barna ferdes
Trygge 87/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Nordli skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 5 min<br>2.5 km |
| Bjørnsgård skole<br>Aktivitetshall | 5 min<br>4 km |
| MOVA Raufoss Amfi | 11 min |
| Toten Treningssenter Lena | 13 min |

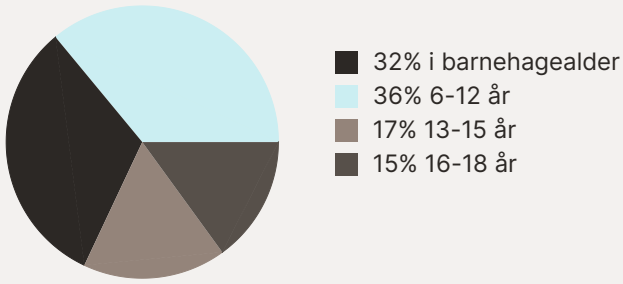
## Boligmasse



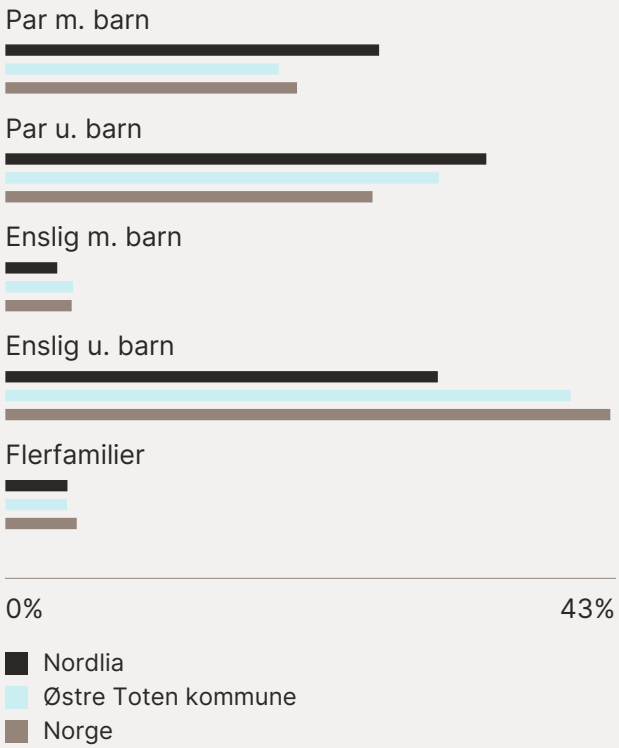

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| AMFI Raufoss | 11 min |
| Vitusapotek Sandgården - Gjøvik | 11 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning

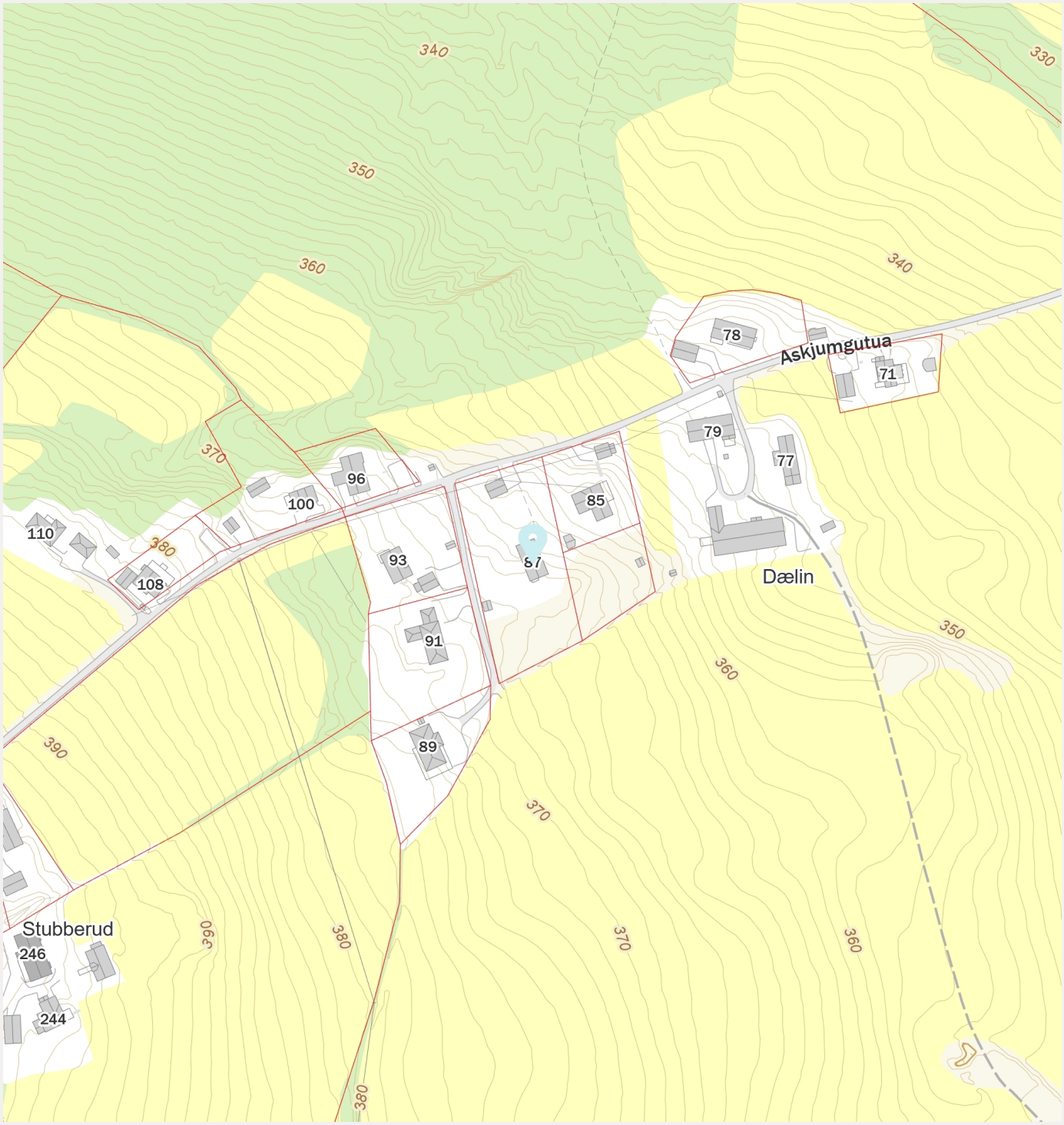



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 54% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Utskriftsdato: 13.07.2026

# Oversiktskart for eiendom 3442 - 137/6//




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

Utskriftsdato: 13.07.2026

# Østre Toten kommune

**Adresse:** Postboks 24, 2851 Lena
**Telefon:** 61 14 15 00

# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Østre Toten kommune

| **Kommunenr.** | 3442 | **Gårdsnr.** | 137 | **Bruksnr.** | 6 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Askjumgutua 87, 2820 NORDRE TOTEN | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Eiendomsskatt | 5 605,00 kr |
| Feiing | 579,00 kr |
| Renovasjon | 4 706,24 kr |
| Slam | 4 651,25 kr |
| Vann | 5 842,60 kr |
| **Sum** | **21 384,09 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| Forbruk vann | 25% | 54.5 $m^3$ | 30.64 | 1/1 | 0 % | 1 669,75 kr | 1 669,75 kr |
| Innbetalt akonto vann | 25% | -43.5 $m^3$ | 30.64 | 1/1 | 0 % | -1 332,74 kr | -1 332,73 kr |
| Forbruk vann | 15% | 54.5 $m^3$ | 28.19 | 1/1 | 0 % | 1 536,17 kr | 1 536,17 kr |
| Innbetalt akonto vann | 15% | -43.5 $m^3$ | 28.19 | 1/1 | 0 % | -1 226,12 kr | -1 226,11 kr |
| Akonto vann | 15% | 109 $m^3$ | 28.19 | 1/1 | 0 % | 3 072,33 kr | 1 536,17 kr |
| Fastavgift vann | 15% | 1 Aar | 3824.90 | 1/1 | 0 % | 3 824,90 kr | 1 912,45 kr |
| Vannmålerleie | 15% | 1 Aar | 290.95 | 1/1 | 0 % | 290,95 kr | 145,47 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Årsgebyr for kontroll av mindre avløpsanlegg | 0% | 1 Stk | 752.00 | 1/1 | 0 % | 752,00 kr | 376,00 kr |
| Renovasjonsgebyr | 25% | 1 Stk | 4706.25 | 1/1 | 0 % | 4 706,25 kr | 2 353,13 kr |
| Feie- og tilsynsavgift | 0% | 1 Stk | 739.00 | 1/1 | 0 % | 739,00 kr | 369,50 kr |
| Eiendomsskatt bolig | 0% | 1706600 Prom | 3.27 | 1/1 | 0 % | 5 581,00 kr | 2 790,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **19 613,49 kr** | **10 129,80 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



Gjensidige

# Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

## Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

## Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris**: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

## Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.




**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

| | |
|---|---|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | **kr 7 150,-** |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | **kr 8 950,-** |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | **kr 13 650,-** |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | **kr 13 650,-** |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ETNEDAL SPAREBANK

# Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

www.etnedalsparebank.no