

Totenvegen 363



Velkommen til

Totenvegen 363



Salgsoppgaven produsert 5. juni 2025

Bilitt/Nybo

Sjelden herskapelig anledning! Enebolig m/4 soverom, fine utearealer og bassengområde. Dobbelgarasje m/loft. Stor tomt!

Prisantydning	4 900 000,-
Omkostninger	123 850,-
Totalpris	5 023 850,-
BRA-i	239 kvm
Totalt BRA	315 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1939

Megler	Vegard Dotseth
Telefon	918 00 244
E-post	v.dotseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling V/Vegard Dotseth har gleden av å presentere Totenvegen 363 - Herskaplig og sjelden anledning beliggende usjenert til i vakkert Totenlandskap mellom Bilitt og Hoff. Eiendommen er opprinnelig fra 1939, senere tilbygget og godt vedlikeholdt og modernisert i årenes løp. Tomten er på nesten 5 mål.

- Sjelden herskaplig anledning på stor usjenert beliggende tomt.
- Meget pene uteområder, grøntareal, bassengområde og terrasser.
- 2,2 da av tomten er dyrket jord og dermed har eiendommen Almnningsrett i Toten lodd nr. 3.
- To soverom med walk-in garderobe.
- Nytt bad og vaskerom i 1.etasje fra 2017 ifm. tilbygg.
- Dobbel garasje med loft og overbygget sørvendt terrasseplatting.

Arealer og innhold

BRA-i:	239 kvm
BRA-e:	76 kvm
Totalt BRA:	315 kvm
TBA:	77 kvm

Beskrivelse

Bolig
Kjeller:
BRA-i: 60 kvm. 4 boder og trapperom.
Total BRA: 60 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Hall/gang med trapp, kjøkken, stue, spisestue, vaskerom, bad, hall med trapp og soverom.
Total BRA: 113 kvm.
TBA: 60 kvm. Terrassearealer.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Bad, stue med trapp og 3 soverom.
Total BRA: 66 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 62 kvm. Garasje med biloppstillingsplass.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 17 kvm. Sørvendt terrasseplatting med overbygg.

2. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Loft med lagringskapasitet.
Total BRA: 14 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet




























DRØM
HUSK
LEV































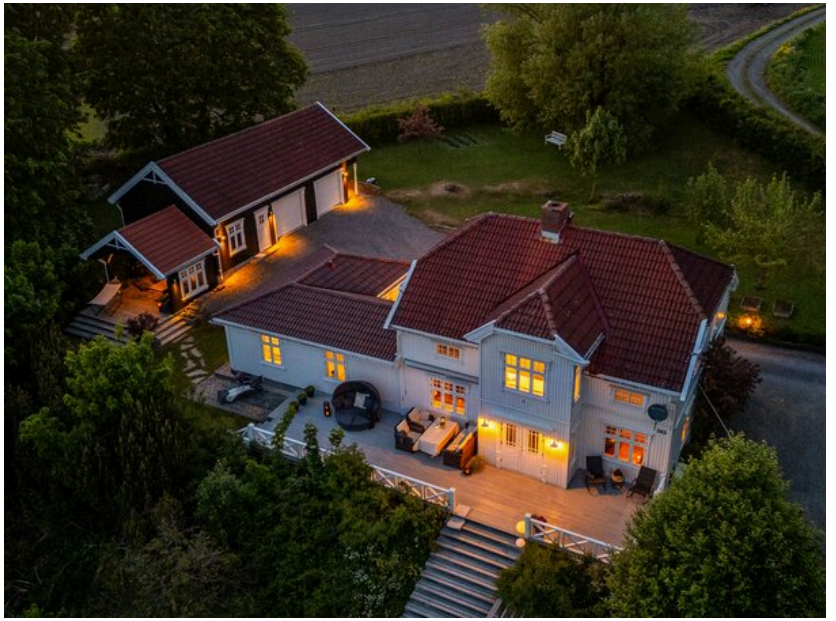


























Informasjon

Totenvegen 363

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0066/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Totenvegen 363, 2850 LENA
Gnr 75, bnr 28 / Gnr 77, bnr 11 i Østre Toten kommune

Selger
Bente Andresen

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
122 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
143 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 023 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 043 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1939

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 239 kvm
BRA-e: 76 kvm
Totalt BRA: 315 kvm
TBA: 60 kvm

Beskrivelse:
Bolig
Kjeller:
BRA-i: 60 kvm. 4 boder og trapperom.
Total BRA: 60 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Hall/gang med trapp, kjøkken, stue, spisestue, vaskerom, bad, hall med trapp og soverom.
Total BRA: 113 kvm.
TBA: 60 kvm. Terrassearealer.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Bad, stue med trapp og 3 soverom.
Total BRA: 66 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 62 kvm. Garasje med biloppstillingsplass.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 17 kvm. Sørvendt terrasseplatting med overbygg.

2. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Loft med lagringskapasitet.
Total BRA: 14 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 226 cm og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 229 cm.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 188 og 200 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Veranda mot sør på 44 m² og steinbelagt platting ved inngang på 16 m². (Takoverbygget veranda på 17 m² ved garasjebygg er medtatt under (TBA) arealet på garasje)

Arealet på trapp og frittstående platting rundt basseng er ikke medtatt.
Takhøyden i kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i gulv/etasjeskiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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

KOMMENTAR: Rom i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til varig opphold. Vinduene i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til rømning.
I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning

Byggetegninger
Det foreligger ikke originale byggetegninger av opprinnelig bolig, men det foreligger tegninger av garasje og tilbygg. Tilbygg har endret rominndeling. Takvinkel på tilbygg er slakere enn på tegning. Det er opplyst at det ikke finnes tegninger av den eksisterende boligen i kommunen sine arkiver.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

GARASJE
Kommentar: I åpent areal (TBA) for denne bygningen inngår: Takoverbygget veranda på 17 m²

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

lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Brannceller: Det er ikke etablert brannskille mellom eksisterende garasje og tilbygget garasje. Avstandskrav mellom bygninger er normalt 8 meter. Avstand mellom hus og garasje er mindre.

Innhold

1.etasje
Hall med gang og trapp, kjøkken, stue, spisestue, vaskerom, bad, hall med trapp og et soverom.

2.etasje
Stue med trapp, 3 soverom og bad.

Kjeller
Fire bodrom og trapperom.

Garasje
Biloppstillingsplasser og loft med lagringsmuligheter.
Overbygget terrasseplatting på sør enden.

Standard

Bolig opprinnelig fra 1939, senere tilbygget i 2016 og modernisert og vedlikeholdt de senere år. God standard og fin planløsning.
Entré
Lys og fin hovedentré med skyvedørsgarderobe. Adkomst til kjøkken, soveværelse, bad og vaskerom samt nedgang til kjeller.
I tillegg er det entré på andre siden av boligen med dobbeldør, og ut til terrassen.
Her har entreen flislagt gulv og trappegang opp til 2.etasje, noe avhengingsplass til yttertøy.

Stue
Deilig og stor stuedel i 1.etasje med gode møblerings alternativer. Tv-stue og spisestue er to soner med dels åpen løsning likevel. Det er gjennomgående lyse farger og bl.a downlights i himlingen.

Kjøkken
Lyst kjøkken i herskapelig utførelse som passer boligen utmerket. Stort kjøkken med innredning i tre soner. Meget godt med skap- og benkeplass, i over- og underskap. Innredningen har laminerte skrog og fronter, profilerte fronter. Heltre benkeplate med oppvaskkum i keramikkmateriale. Det er integrert stekeovn, koketopp, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Fra kjøkken er den adkomst til/fra hall på begge sider og rett frem mot stor og romslig sosial spisestue.

Bad, wc og vaskerom
I denne boligen er det baderom i hver etasje samt et praktisk vaskerom i 1.etasje i nærhet til entreen.

Bad i 1.etasje fra 2017, moderne og fint bad med tidløse fargevalg. Badet er helfliset med gulvvarme og malte flater i himlingen med downlights.
Lys innredning med heltrukket servant, skuffer i underskap. Tilhørende rundt og moderne speil. Dusjhjørne med innfellbare dusjdører for god plassbesparelse.
Vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk og tilluft via dør.

Stort hovedbad i 2.etasje fra 2008 med flislagt gulv med varme. Deler av veggene

er flislagte og deler med malt panel. Panel i himlingen med downlights. Plassrik innredning med heltrukket og dobbel servant. Seks skuffer i underskap med gode oppbevaringsmuligheter. Vegghengt toalett, innmurt badekar og dusjhjørne med dusjdører i glass. Badet har mekanisk avtrekk og tilluft via dør. Ellers god plass til andre baderomsmøbler for oppbevaring eller sitteplass.

Vaskerom i hovedetasjen med nær tilknytning til entreen. Vaskerommet er fra 2017 og har belegg på gulv og malte glatte flater på vegger og i himlingen. Det er forøvrig downlights i himlingen og varme i gulvet. Et pent og velanvendelig vaskerom med innredning, benkeplate og vaskekum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Generelt godt med arbeidsplass og oppbevaring i skap. Mekanisk avtrekk.

Soverom
Boligen innehar totalt fire soverom. Hvorav et soverom er i 1.etasjen og de resterende tre i 2.etasje.
Felles for soverommene er gode størrelser, med plass til enkel eller dobbeltseng og andre ønskede soveromsmøbler og eventuelt garderobeløsning.

Soverom i 1.etg har gulvvarme. Et av soverommene i 2.etasje har plassbygget garderobeskap. Og to soverom i 2.etasje har walk-in garderobeløsning i kneloft.

Lagring
Eiendommen har rikelig med lagringsplass. Fire bodrom i kjelleren.
Lagringsplass i garasje med loft.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i plast, rør-i-rør og kobber/metall.
Synlige avløpsrør i plast og soil/støpejern.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liters kapasitet er plassert i kjeller.

Boligen har naturlig og mekanisk avtrekk/ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer i åpent og skjult ledningsnett.

Generelle materialvalg
Innvendig har boligen himlinger med malte glatte flater og panel. Innvendige gulv med laminat, heltregulv, fliser og betong.
Vegger med panel, malte glatte flater, tapet, fliser og mur/murpuss/betong.

Trapper av treverk mellom etasjene. Formpressede innerdører.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
Avvik: Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd. Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og risikoen for skader er høy. Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking.

- Utvendig > Nedløp og beslag
Avvik: Flassing på takrenner/beslag. Takrenne har lekkasje enkelte steder. Det

mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.

- Utvendig > Veggkonstruksjon
Avvik: Deler av veggkonstruksjonen er skjult og den opprinnelige del har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning. Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Råteskader på deler av kledning. Kledning er ført helt ned bak belegningsstein, dette vil føre til fuktopptrekk i endeved.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster enn nyere bygg. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Undertaket er misfarget som følge av kondens. Det er spor etter mus, ukjent omfang. Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av høy skadefrekvens. Ingen inspeksjonsmulighet av loft på tilbygget del.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Åpninger i rekkverk er større enn dagens anbefaling. Innfesting direkte i kledning er ikke anbefalt da denne ikke har tilstrekkelig bæring, tiltak anbefales. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

- Innvendig > Overflater
Avvik: Stedvis knirk i gulv. Manglende ferdigstillelse av overflater. Manglende lister/overganger/avslutninger etc. Laminatgulv er ikke lagt ihht leggeanvisning.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Det er registrert knirk og noe manglende stivhet i etasjeskille i 1. etasje. Fuktig kjeller kan ha uheldig påvirkning på etasjeskiller.

- Innvendig > Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

- Innvendig > Pipe og ildsted
Avvik: Sotluke er skadet. Rennemerker på pipe/ sotluke. Kort avstand til brennbart materiale fra skorstein. Himling er lagt inntil pipe. Mer enn halvparten av, forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted. Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen.

- Innvendig > Rom Under Terreng
Avvik: Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normalt. Konstantert fuktskade/sprekk i sparkel/puss på vegg. Om registrerte merknader skyldes defekt drenering, kapilærsug gjennom

fundament/gulv eller innvendig kondens er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon av disse.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for deler av røranlegg er oppnådd. • Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd. Det mangler plugging av avløpsrør i kjeller Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral
Avvik: Halvparten av forventet brukstid eller mer, er oppnådd på varmepumpe.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Deler av fundamentering er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kontrollen er stikkprøvebasert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Grunnmur og fundamenter er ikke frostsikret. Påvist fuktskjolder. Fuktindikasjoner er registrert i vegg mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader. Dette kan skyldes sviktende drenering eller kappilæropptrekk av fukt i vegger. Konskvens av kappilæropptrekk i vegger kan være forhøyede fuktverdier og avflassing av overflatebehandling. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Avvik: Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter samt sprekker og riss. Murt platting ved inngang ligger inntil kledning uten beslag, dette kan skape råte.

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

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er dør i våtsone. • Ikke fuktsikker overflate i våtsonen. Skråhimling over badekaret er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikring/membrantetting og bruk av fuktrobuste materialer som i øvrig våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er sannsynligvis ikke etablert membran/tettesjikt himlingen.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er registrert riss/svertesopp i fliser/fuger. Luke til innebygget badekar var fastmurt, det er ikke kontrollert sluk og fall i dette området.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon. Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt. Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep. Dusjing direkte på gulv/vegger gir

økt belastning på konstruksjonene.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Lekkasjevann fra innebygget sisterne synliggjøres ikke. Avstand servant/vegg har ikke godkjent tettesjikt.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er dør i våtsone. Gulvbelegg har ikke overlapp av vegg.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er vindu i våtsonen.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det er fremvist dokumentasjon fra rørlegger. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Utvendige trapper
Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Andre utvendige forhold
Avvik: Utvendig basseng er ikke kontrollert da konstruksjonen er unntatt fra tilstandsanalysen.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fuktsøk på overflater er foretatt.

Parkering

Parkering i dobbel garasje med plass til to biler. Gode parkeringsmuligheter på egen gruset gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

Etablert bad i 2. etasje - 2008.
Etablert bad og vaskerom i 1. etasje - 2017.
Bytte kledning, isolert og byttet vinduer over en periode fra 2007 til ca 2011
Bygget på garasje - 2012.
Satt inn ny peis - 2011.
Bygget terrasse - 2011.
Byttet vannledning fra stoppekran og inn i kjeller 2011. Gjort av Faråsengen - 2011.
Påbygg hus - 2016 - Skreia Byggservice - Elektrikern, Faråsengen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faråsengen rørlegger - alt av rør bad 2.etg. 2008, bad og vaskerom 1.etg 2017. Elektrikkern as: alt elektrisk - bad og vaskerom 1.etg 2017. Bad 2.etg 2008. : egeninnsats med hjelp av fagfolk: reisverk, membran , fliser og elektrisk. Bad og vaskerom 1.etg. 2017: egen innsats med hjelp av fagfolk : membran, gulvbelegg og flis.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats med hjelp av fagfolk: Lagt ny membran og nye fliser på bad i 1.etg 2017 og 2.etg 2008. Gulvbelegg på vaskerom 2017. Faråsengen: alt av rør på begge bad og vaskerom.

- Side 2 av 6
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei.
Eventuell kommentar: Har på rørleggerarbeidet 1.etg.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Bytte kledning, isolert og byttet vinduer over en periode fra 2007 til ca 2011 - egeninnsats (med veiledning av fagfolk). Satt inn ny peis - gjort av murer (husker ikke hvem). Bygget på garasje 2012: egeninnsats. Bygget terrasse 2011: egeninnsats.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Påbygget fra 2016 har samsvarserklæring Resten av huset har ikke - det er gjort av fagfolk som vennetjenester i flere etapper.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? El-sjekk på gamle delen i 03.09.2015. Finner bare faktura, ikke rapporten. Kan ikke huske at det ble bemerket eller utbedret noe. Ny sjekk 02.06.2025 fordi rapporten er fra forrige er borte.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei.
Eventuell kommentar: Lader bilen fra kontakten på huset pr nå. Garasjen har ikke nok strøm.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Byttet vannledning fra stoppekran og inn i kjeller 2011. Gjort av Faråsengen.

- 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse 2011 - egeninnsats Påbygg garasje 2012, en port og verandaoverbygget - kun egeninnsats Påbygg hus 2016 - Skreia Byggservice - Elektrikern, Faråsengen.

- 7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja.
Beskriv: Kommunalt vann, eget avløpsanlegg med spredegrøft.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Husker ikke. Var noe utslag med under verdiene som var anbefalt på det tidspunktet.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Sorte prikker i silikon i dusjen oppe. Vasken på badet i 1.etg mister fort batteri. Må bytte litt for ofte. Bruker avløpsåpner i slukene jevnlig, mange med langt hår som bor her.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja.
Beskriv: Dårlig trekk i peisen før den blir varm. Må fyres opp med døra litt på gløtt.

- 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja.
Beskriv: Deler av kjelleren er uten støpt tett dekke. Aldri opplevd vann, men det kan oppleves råtT. Alt etter været. Vi har i perioder hatt avfukter der.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Vinduene noen steder kan gå litt trått, alt etter sesong. Det samme med verandadøra. Råte i kassa/dekoren over døra på verandaen. Rekkverket på verandaen er litt dårlig. Feieluka er gammel og bør byttes.

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja
Beskriv: Spottene på kjøkkenet kan flimre litt noen ganger. Hjelper å skru på maks og ned igjen. Bryteren på badet opp er litt vrang noen ganger. Varmekablene i den nye gangen varmer litt dårlig syns vi.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: En sprekk i gipsen på soverommet nede - uviss årsak. Det er et hus fra 1938 - så 100 % rett er det ikke.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Det kan lukte litt i kjelleren, etter årstiden. Tror det kan komme fra et sluk som er tettet igjen. Har blitt mindre og mindre de siste årene. Bruker avløpsåpner jevnlig i alle sluk - mange med langt hår som bor her. Vannlekkasje inn på huset i 2011. Forsikringssak.

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja
Beskriv: Mus på loftet og i garasjen. Vintergulløyer overvinterer i karmen på vinduene og noen kommer seg inn. Har hatt melmøll i kjøkkenskuffen i 2 perioder. Veps som lager vepsebol oppunder gesimsen. Var plaget med svaler som lagde reier under taksteinen. Satte opp fuglestopper, og da ble de borte. Sukkermaur som lager tuer i hagen, litt her og der.

- 19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Varmepumpa er gammel. Ca. 10 - 15 år.

- 20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja.
Beskriv: Utelampene på muren er festet litt dårlig. Kan stå litt vann øverst i hagen. Tror det kommer fra et oppkomme ute på jordet. Har gravd ny grøft på veien etter Hans. Taket på bad 2.etg og soverom i 2.etg må males innimellom pga. kvistgjennomtregning. Vifta på vaskerommet fungere ikke så godt. Det går ikke når man forventer at den skal. Kan trekke fra døra på verandaen om vinteren. Trekker litt ved kjøkkenbenken(ved vasken) på vinteren. Bryteren til garasjeporten kan være litt vrang (den er gammel) Trekker kaldt på kottene i 2.etg. Der er det ikke isolert fra innsiden.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Forsikringspapirene på vannskaden fra 2011.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2006 Byggesøknad fra 2012 - garasje Byggesøknad fra 2017 - påbygg.

- 26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen? Nei.
Eventuell kommentar: Anbefalt å bytte feieluke.

- 27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Ja.
Beskriv: Naboen anlegger steinrøys bak hekken. Delvis på denne eiendommen.

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja.
Beskriv: Den er ikke koblet til offentlig kloakk. Det vil være naturlig å tenke at krav om påkobling vil skje en gang i fremtiden. Det ligger klart til det nede i gangveien.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Alf Bjørnerud

Byggemåte

Enebolig fra 1939, senere tilbygget og modernisert. Internt bruksareal på 230m² over to etasjer med kjeller.
Støpt gulv på grunn med grunnmur i murte blokker og betong. Plate på mark på tilbygget. Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Mønet skråtak med halvmalm i trekonstruksjonen. Etasjeskille med trebjelkelag. Undertak med treflis. Tak tekket med betong takstein. Utvendige beslag, renner

og nedløp i metall. Vindskier i tre. Trevinduer med 2-lags utførelse, tredør med 2-lags glass. Teglpipe med ildsted i stue. Terrassekonstruksjoner i treverk.

Garasje med gulv støpt på grunn, eldre del med tregulv. Grunnmur i murte blokker. Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Etasjeskiller i trebjelkelag. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Leddporter med motorstyring, gangdør i tre med glassfelt. Innlagt strøm.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Eiendommen kan fritt leies ut i sin helhet etter gjeldende regler.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm og vedfyring.

Det er varme i gulv på baderom, vaskerom, gang, soverom og hall i 1.etasje. Varme i gulv i trapperom i kjeller.

Montert varmepumpe i stue i 1.etasje. Panelovner på enkelte rom.

Peisinsats i stue i 1.etasje. Eldre vedovn og sotluke i kjeller.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 937,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Feiing: kr. 499,-
Renovasjon: kr. 4460,-
Slamtømming: kr. 4624,-
Vanngebyrer: kr. 9353,-

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. Disse summene sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt perfagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Det må alltid påregnes kostnader til strøm, forsikringer, tv, internett, snøbrøyting, vedlikehold og moderniseringer.

Kostnadene vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 5 698,- pr. 01.01.2024
Eiendomsskattetakst: kr. 1.653.400,- Utgjør en eiendomsskatt på kr. 5698,-

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Østre Toten kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 690 357,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 761 426,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet med Skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr: 4898131

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 850 kvm (Eiertomt)
Romslig og frittliggende eiendom med stor og usjenert tomt uten innsyn. 2,2 da av eiendommens areal er dyrket areal, dette gir også eiendommen almenningsrett

på Toten lodd nr. 3. Jorda er forpaktet bort.

Eiendommen har gruset gårdsplass og innkjøring med støttemur mot nord, som skiller plen og gårdsplass. Nordre del av tomten er pent opparbeidet med plen, beplantninger og hekk og har en liten parkfølelse. Det er også på nedsiden mot sør noe plen og busker. Store deler har terrassearealer og bassengområde. Belegningsstein ved inngangsparti.

Adkomst

Avkjøring fra Totenvegen (fv33).
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Bygget er ikke utført med radonsperre.
Eiers informasjon: Husker ikke når. Var noe utslag med under verdiene som var anbefalt på det tidspunktet.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Herskapelig eiendom på stor, usjenert og tilbaketrukket tomt i idyllisk naturlandskap mellom Hoff og Bilitt i Østre Toten kommune.
Eiendommen ligger meget fint, solrikt og høyt til i kulturlandskapet. Solrike omgivelser og utsikt til nærområdet.

Det er kort vei til både Lena og Skreia med butikker og handletilbud. Lena er kommunesenteret i kommunen og her er det tilgang på de fleste service tilbud.

Det er kun ca. 3 kilometer til Hoffsvangen barnehage og barneskole.

Nærområdet byr på tur- og friluftsområder i alle himmelretninger. Spesielt er Totenåsen en perle for seg selv både sommer og vinter.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass "Smeby Totenvegen" med 8 ulike linjer - 300meter.
Reinsvoll stasjon med togforbindelse - 20km.
Oslo Lufthavn Gardermoen - 1 time og 5 min med bil.

Skoler og barnehager

Hoffsvangen barnehage (1-5år) - 3,1km.
Oliviabakken barnehage (1-5år) - 4,5km.
Hoffsvangen skole (1-7kl) - 3,1km.
Stange skole (1-7kl) - 6,2km.
Lena ungdomsskole (8-10kl) - 5,2km.
Lena- og Valle VGS - 5,4km.
Det er kjøper og interessenters ansvar å sjekke tilgjengeligheten med kommunen vedrørende skole- og barnehageplass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.Det foreligger ferdigattest for tilbygg, jf. plan- og bygningsloven § 21-10, datert 27.02.2018.
Det foreligger ferdigattest for garasje, jf. plan- og bygningsloven § 21-10, datert

28.02.2018

Det foreligger ikke originale byggetegninger av opprinnelig bolig, men det foreligger tegninger av garasje og tilbygg. Tilbygg har endret rominndeling. Takvinkel på tilbygg er slakere enn på tegning. Det er opplyst at det ikke finnes tegninger av den eksisterende boligen i kommunen sine arkiver.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat veg, kostnader for snøbrøyting på påregnes.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og privat avløpsnett.

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

ID: 2015KP01.
Navn: Kommuneplan Østre Toten.
Plantype: Kommuneplanens arealdel.
Status: Endelig vedtatt arealplan.
Ikrafttredelse: 06.12.2023.
Delarealer: Delareal 4 850 m.
KPAngittHensyn: Hensyn landskap.
KPHensynsonenavn: BalkeLIllo.

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.
Områdenavn: LNFR.

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kulturlandskap - verdifulle
Navn: Balke - Lillo
Faktaark: (https://faktaark.naturbase.no?id=KF00000027)
Om: Datasettet viser forvaltningsmessig høyt prioriterte kulturlandskapsområder med både biologiske og kulturhistoriske verdier. Datasettet omfatter blant annet de høgest prioriterte områdene i Nasjonal registrering av verdifullekulturlandskap, og utgjør 10-30 områder i hvert fylke, totalt ca. 300 områder i landet. Datasettet er ajourført pr.
september 2011, og vil bli fortløpende komplettert i Naturbase. Datasettet innholder utvalgte opplysninger fra et separat fagsystem for kulturlandskap som forvaltes av Fylkesmannen. Nærmere opplysninger kan fås derfra. Formål: Stadig mer av kulturlandskapet i Norge er i ferd med å gro igjen eller endre karakter av andre årsaker. Datasettet gir en oversikt over de områdene det er viktig å prioritere med tanke på tiltak for å opprettholde eller forbedre tilstanden.

Kulturminner - Kulturmiljøer
Navn: Balke - Lillo og Kapp 1
Kategori: M-KULA
Om: Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin
kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3442/75/28:
04.10.2019 - Dokumentnr: 1169106 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Ringen Jan Tore
Fnr: 300881 44577
Gjelder denne registerenheten med flere
(Bekreftet ikke benyttet og slettes ved salg)

03.11.1938 - Dokumentnr: 2416 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:75 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1698573 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:75 Bnr:28

12.05.2025 - Dokumentnr: 523349 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

3442/77/11:
04.10.2019 - Dokumentnr: 1169106 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Ringen Jan Tore
Fnr: 300881 44577
Gjelder denne registerenheten med flere
(Bekreftet ikke benyttet og slettes ved salg)

03.11.1938 - Dokumentnr: 2416 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:75 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1698573 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:75 Bnr:28

12.05.2025 - Dokumentnr: 523349 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Feiing og tilsyn
Siste status for tilsyn: 16.11.2023.
Siste status for feiing: 16.11.2023.
Kommentar: Visuell feiing utført, lite sot.
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 550,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar (Kun betalt for èn) kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 500,-

Samlet skal selger betale kr. 130 740,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. juni 2025

Megler

Vegard Dotseth, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91800244

Meglerforetaket

Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 267 500

Vedlegg

Totenvegen 363

Totenvegen 363

Skoler

Hoffsvangen skole (1-7 kl.) 185 elever, 15 klasser	4 min 3.1 km
Stange skole (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	7 min 6.2 km
Skreia ungdomsskole (8-10 kl.) 211 elever, 18 klasser	6 min 4.3 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	7 min 5.2 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	6 min 4.8 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	7 min 5.4 km

Sport

Kraby grusbane	23 min
Hoffsvangen skole gymsal	4 min
Skreia Trim	6 min
Toten Treningssenter Lena	7 min

Offentlig transport

Smeby Totenvegen Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.3 km
Reinsvoll stasjon Linje RE30	21 min 19.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

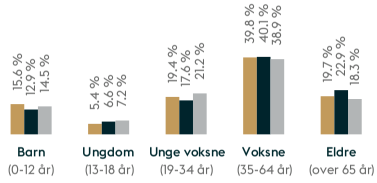
Barnehager

Hoffsvangen barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 3.1 km
Oliviabakken barnehage (1-5 år... 36 barn	6 min 4.5 km
Lena Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min 4.9 km

Dagligvare

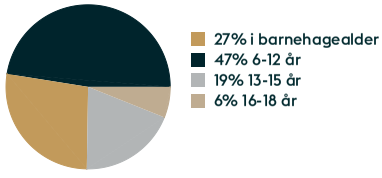
Rema 1000 Skreia	6 min
Kiwi Skreia	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hveem	295	137
Kommune: Østre Toten	14 827	7 484
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



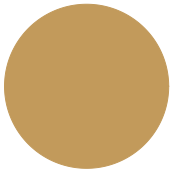
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Skreia	6 min
Kiwi Skreia	6 min

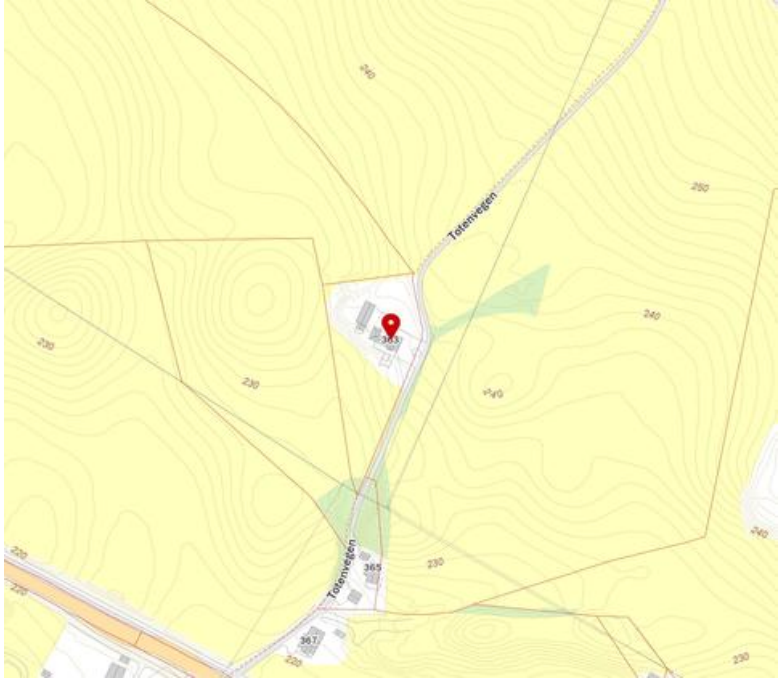
Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse



100% enebolig



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 2025

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Totenvegen 363 , 2850 LENA

ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 75, bnr. 28

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 315 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20715-1324 **Referansenummer:** XB3112

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Alf Bjørnerud **Vår ref:**

TAKSTCON NITO

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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

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

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



Rapportansvarlig

Alf Bjørnerud

alf@takstcon.no

918 20 930

TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger ved Kraby, Østre Toten. Boligen ligger godt tilbaketrukket fra fv33 ca 5 km til Skreia og ca 5 km til kommunesenteret Lena.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker og betong. Plate på mark på tilbygg. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak med halvvalm i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Undertak av treflis. Taktekking med sementtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Vinduer av tre i 2-lags utførelse. Tredører med 2-lags glass. Teglpipe.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 239 m² over 2 etasjer med kjeller.
Veranda mot sørvest.
Garasje/Uthus med 2 biloppstillingsplasser.

STANDARD:
Boligen er fra 1939 og tilbygd/modernisert i 2016.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 4850,3 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.
eier opplyser: Det er ca. 2,2 DA dyrket areal på nedside av hage. Pga. dyrket areal medfølger da almenningsrett i Toten almenning lodd nr 3.

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.

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

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Halvvalmet tak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertak av treflis. Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2016.

Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass. Dør med sidefelt og tofløyet balkongdør.

Veranda med takoverbygg ved garasje.

Veranda mot sydvest med adkomst fra stue. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist treverk.

Terrasseplatting foran inngangspartiet. i murte blokker på terreng.

Trapp i treverk utvendig.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater. Panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malte glatte flater. Tapet. Fliser. Mur puss/mur/betong.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Heltregulv. Betonggulv. Fliser.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller.

Støpt gulv på grunn i tilbygg mot vest.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Sotluke i kjeller.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Formpressede innerdører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Varmepumpe.
Selgers opplysning: Varme i gulv på bad, vaskerom, gang, soverom og hall i 1. etasje.
Trapperom i kjeller og bad i 2. etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad i 2. etasje fra 2008.
Fliser på gulv og vegger. Panel på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Innmurt badekar. Veggmontert wc. Varme i gulv. Tilluft dør. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Vaskerom fra 2017.
Belegg på gulvet. Malte glatte flater på vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Benk med utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Bad
Bad i 1. etasje fra 2017.
Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Varme i gulv.

KJØKKEN Gå til side

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Glass og belysning i over benkeplate. Integrert komfyr, microbølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i:Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Synlige innvendige avløpsrør i:Plast. Soil/støpejern.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Luft-luft varmepumpe av eldre modell er plassert i stue.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter er plassert i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Tilbygget del med plate på mark som denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør. Bygg skal være oppført på drenerende masser.

Grunnmur i sparesteinsbetong. Murt grunnmur, utført med murte blokker. Støpt plate på mark.

Utvendig støttemur på terreng i stein.

Skrånende tomt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen har privat avløp. Spredegrøfter. Kloakkum.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	315 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	239 m²
Totalpris	4 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 200 000

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 tegninger av tilbygg. Tilbygg har endret rominndeling. Takvinkel på tilbygg er slakere enn på tegning.

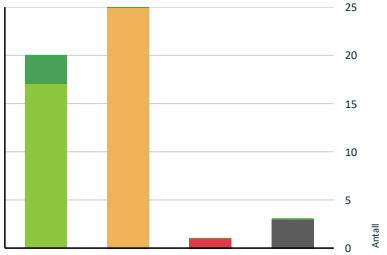
Opplyst at det ikke finnes tegninger av den eksisterende boligen i kommunen sine arkiver.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

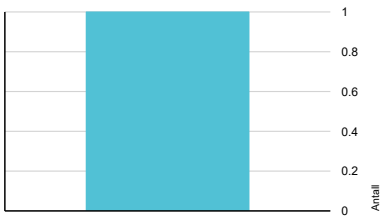
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

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

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1939

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

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Bygningen er påbygget og modernisert, men er opprinnelig 86 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

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

Tilbygg / modernisering

		VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde):
2008	Utført av firma og egeninnsats	Etablert bad i 2. etasje
2017	Utført av firma og egeninnsats	Etablert bad og vaskerom i 1. etasje.
2011	Egeninnsats	Bytte kledning, isolert og byttet vinduer over en periode fra 2007 til ca 2011
2012	Egeninnsats	Bygget på garasje.
2011	Utført av firma	Satt inn ny peis.
2011	Egeninnsats	Bygget terrasse.
2011	Utført av firma	Byttet vannledning fra stoppekran og inn i kjeller 2011. Gjort av Faråsengen.
2016	Utført av firma	Påbygg hus 2016 - Skreia Byggservice - Elektrikern, Faråsengen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

• Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd.
• Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.
• Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking/undertak.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes.
• Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med taktekkingen, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.



TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Flassing på takrenner/beslag.
• Takrenne har lekkasje enkelte steder.
• Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider.
• Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.
• Utettheter i utvendige beslag/renner må utbedres.
• Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.



Konstruksjonsutforming kan skape is i nedløp.



Flassing av renne og uheldig avslutning mot kledning/takstein.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Tilstandsrapport

Eiers opplysning: Utvendig kledning er oppgradert i fra 2007 til ca 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Deler av veggkonstruksjonen er skjult og den opprinnelige del har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.
• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
• Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
• Råteskader på deler av kledning.
• Kledning er ført helt ned bak belegningsstein, dette vil føre til fuktopptrekk i endeved.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep. • Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
• Det er ikke behov for strakstiltak. Åpninger i veggkonstruksjonen kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Det anbefales å følge med på tilstanden og tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.
• Delvis horisontale og skrå riss kan være et symptom på setninger. Setningsproblemer kan føre til deformasjon av konstruksjonene, skader på bygningsdeler og redusert stabilitet. Anbefaler å følge med videre utvikling.
• Utbedre råteskader. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. skjulte råteskader i veggkonstruksjon. Kostnader for utbedringer må påregnes.
• Overflatebehandling av endeved/kledning, evt utskifting av skadet kledning. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.


Det er råteskade i omramming av balkongdør.


Utildekket isopor. Det er rissprekker i fasadeplate på nyere tilbygg. Kan være årsak av sprekk i puss innvendig. Anbefaler videre undersøkelser.


Kledning er pakket inn med steintrapp, dette er en uheldig løsning og vil skape råte/ lite lufting bak kledning.


Manglende beslag i overgang vegg/terrasse

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Halvvalmet tak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertak av treflis. Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Det er kun tilgang på møneloft i eldre del.

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølaster. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

• Undertaket er misfarget som følge av kondens. Det er spor etter mus, ukjent omfang.

• Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier.
• Isolasjon dekker delvis lufting mot raft.

• Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.

• Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m.

Ingen inspeksjonsmulighet av loft på tilbygget del.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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







TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2016.

Tilstandsrapport



Vinduer med krysspost.



Størrelsen på lysåpning hindrer godkjent rømningsveg fra 2. etasje.

TG 1 Dører

Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass. Dør med sidefelt og tofløyet balkongdør.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med takoverbygg ved garasje. Fundamentering er ikke synlig.

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

Terrasseplatting foran inngangspartiet. i murte blokker på terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Åpninger i rekkverk er større enn dagens anbefaling. Innfesting direkte i kledning er ikke anbefalt da denne ikke har tilstrekkelig bæring, tiltak anbefales. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er krav om rekkverk på terrasser/balkonger/verandaer som er over 50cm over terrenget for å oppfylle teknisk forskrift. Uten rekkverk er det fare for å falle ned, noe som kan føre til alvorlige skader. Manglende rekkverk betyr som regel at konstruksjonen ikke er i samsvar med byggeforskrift. Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Det er ikke behov for strakstiltak, siden terrasse/ platting fungerer for dagens eier. Utskiftinger av treverk og frostsikring av konstruksjon er påregnelig om man ønsker en stabil konstruksjon.

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Tilstandsrapport









Konstruksjoner har vedlikeholdsbehov.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG IU Andre utvendige forhold

Utvendig basseng er ikke kontrollert da konstruksjonen er unntatt fra tilstandsanalysen. Ytterligere undersøkelser av konstruksjonen anbefales av fagekspert. Gjør allikevel oppmerksom på risikoen med sikkerheten til slike konstruksjoner. Det gjøres særlig oppmerksom på krav til sikring mot fall og drukningsulykker i basseng som er over 0,2 meter dypt, iht. Plan og Bygningsloven § 28-6. Uavhengig av om bassenget er permanent, flyttbart eller oppblåsbart, så er sikkerheten alltid ditt ansvar.

Det er ikke sjekket om dette er byggesøkt. Arealet på plattinger/trapp er ikke oppmålt.

Tilstandsgrad er ikke undersøkt.

Tilstandsrapport



Utvendig basseng og treplatting.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater. Panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malte glatte flater. Tapet. Fliser. Mur puss/mur/betong.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Heltregulv. Betonggulv. Fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Stedvis knirk i gulv.
• Manglende ferdigstillelse av overflater. Manglende lister/overganger/avslutninger etc.
Laminatgulv er ikke lagt ihht leggeanvisning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.
• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.



Laminat er ikke lagt ihht leggeanvisningen



Manglende ferdigstilling mot terskel

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller.

Støpt gulv på grunn i tilbygg mot vest.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
• Det er registrert knirk og noe manglende stivhet i etasjeskille i 1. etasje.
Fuktig kjeller kan ha uheldig påvirkning på etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

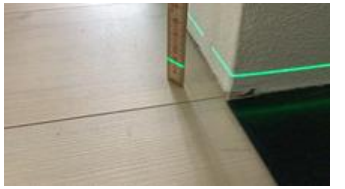
Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.



Det er 15 mm høydeforskjell i hall.



Det er 25 mm høydeforskjell i kjøkken.



Det er 25 mm høydeforskjell i gang 2. etasje.

TG 2 Radon

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Eiers informasjon: Husker ikke når. Var noe utslag med under verdiene som var anbefalt på det tidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon om mulig.



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Sotluke i kjeller.

Tilstandsrapport

Selgers opplysning: Forrige tilsyn ble utført og det ble bemerket: Anbefalt å bytte feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sotluke er skadet. Rennemerker på pipe/ sotluke. Kort avstand til brennbart materiale fra skorstein. Himling er lagt inntil pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sotluke bør skiftes. Innhent dokumentasjon, om mulig.


Takplate er kledd over utkraging på pipeløp.


Peis i stue.


Takpanel i kjeller er kledd over utkraging på pipeløp.


Sot- og fuktskjolder. Sotluke bør byttes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normalt.
Konstantert fuktskade/sprekk i sparkel/puss på vegg. Om registrerte merknader skyldes defekt drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv eller innvendig kondens er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon av disse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjeller må sikres så det ikke oppstår fuktpåkjenning, dette vil kunne medføre fuktskader i konstruksjonene rundt. Temperatur bør heves, ventilasjon bør forbedres, årsak til fuktbelastning kartlegges.

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport


Blemmer i puss/sparkel på vegg i trapperom til kjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Håndløper bør monteres.


Trapp til kjeller.


Trapp til 2. etasje.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Varmepumpe. Selgers opplysning: Varme i gulv på bad, vaskerom, gang, soverom og hall i 1. etasje. Trapperom i kjeller og bad i 2. etasje.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje fra 2008.
Fliser på gulv og vegger. Panel på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Innmurt badekar. Veggmontert wc. Varme i gulv. Tilluft dør. Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Panel på vegger. Panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er dør i våtsone. • Ikke fuktsikker overflate i våtsonen.

• Skråhimling over badekaret er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikring/membrantetting og bruk av fuktrobuste materialer som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er sannsynligvis ikke etablert membran/tettesjikt himlingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

• Overflaten i våtsonen er ikke beskyttet mot fuktpåkjenning.

Dette kan føre til fuktskader i på overflate og i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.

• Skråhimling i våtsone er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikre overflater som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er ikke dokumentert membran/tettesjikt himlingen. Plasseringen i våtsone kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.





2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er registrert riss/svertesopp i fliser/fuger. Luke til innebygget badekar var fastmurt, det er ikke kontrollert sluk og fall i dette området.

Konsekvens/tiltak

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.



Det er redusert fall til sluk



Luke til inspeksjon er fastmuret.



Det er registrert skade i flis/fug på vegg.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
• Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt.
• Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.
Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke fremskaffes vil utførelsen ikke kunne verifiseres.
• Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

Tilstandsrapport



Ikke tegn til slukmansjett under klem-ring i sluk

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Innmurt badekar. Veggmontert wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Lekkasjevann fra innebygget sisterne synliggjøres ikke.
Avstand servant/vegg har ikke godkjent tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Der det er relevant må hulrommets vegger og gulv ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for rommets vegg og gulv. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig. Lekkasje som ikke synliggjøres kan forårsake fuktskader.
• Lufterist ved hver ende av karet anbefales for å få god gjennomlufting. Konsekvensene av mangelfull lufting kan bli spesielt store hvis karet står langs en yttervegg og det ikke er golvvarme under karet.
Inspeksjonsluke anbefales etablert i innebygget badekar.







Det er ikke registrert lekkasjevarsler/lufting fra innebygget sisterne.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i soverom. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2017.
Belegg på gulvet. Malte glatte flater på vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Benk med utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv.
Mekanisk avtrekk.



Opplegg for vaskemaskin.



Dør i våtsone.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte glatte flater på vegger. Malte glatte flater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er dør i våtsone. Gulvbelegg har ikke overlapp av vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Overgang belegg til vegg kan ikke forventes å være tett.



Det kan ikke fastsettes om membran har oppkant ved terskel, området er bygget inn bak list.



Det forutsettes brukt maling/system ihht leverandørens anvisning på vegger.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.



Det er 30 mm jevntfall til sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Fuktsøk på overflater er foretatt.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2017.
Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Varme i gulv.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.



1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 **Overflater Gulv**



Det kan ikke verifiseres at det er membran opp over topp flis ved terskel.



Det er totalt 35 mm fall fra topp flis ved dør til topp sluk

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

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

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

•Det er fremvist dokumentasjon fra rørlegger. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



Det er synlig slukmansjett under klem-ring i sluk

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterne ikke oppdages.

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

• Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Der det er relevant må hulrommets vegger og gulv ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for rommets vegg og gulv. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig. Lekkasje som ikke synliggjøres kan forårsake fuktskader.

Innhent evt FDV dokumentasjon på innebygget sisterne.





1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i gangen. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Glass og belysning i over benkeplate. Integrert komfyr, microbølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap.

Tilstandsrapport





Det er noe sjenerende knirk i gulv på kjøkken. Det er ikke registrert unormale verdier ved fuktindikator



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i:Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for deler av røranlegg er oppnådd. • Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når vannrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.
• Klamring av rør anbefales utført. Konsekvens av utilstrekkelig klamrede rør kan være lekkasjer og rørbrudd.
Eldre opplegg som ikke er i bruk anbefales fjernet og plugget.

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



Synlig opplegg i kjeller, kobber og plast rør-i-rør.



Nyere opplegg er samlet i rørskap på våtrom.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i:Plast. Soil/støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd. Det mangler plugging av avløpsrør i kjeller.
• Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Det er eldre soilrør innebygget i eldre del av huset.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Tilstandsrapport



Uheldig plassering av avkast fra bad og kjøkken på samme plass.



Ventilasjonsrør fra taklyre på loft er ikke koblet til noen rom. Anbefaler videre undersøkelser.

TG 2 Varmesentral

Luft-luft varmepumpe av eldre modell er plassert i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid eller mer, er oppnådd på varmepumpe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vann fra varmepumpe bør ledes vekk fra grunnmur.
Ut ifra alder og brukstid kan skader plutselig oppstå på eldre varmepumper.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter er plassert i kjeller.



TG 1 Elektrisk anlegg

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Tilstandsgraden er satt ut fra vedlagt tilstandskontroll av el-anlegget fra Minel Elektrikern Lena as.

Tor Gaute Lien av juni 2025 med tekst:
For de eldste anleggene er forskriften FEB-88 lagt til grunn, men også FEB-91 og relevant forskrift FEL/NEK400 er lagt til grunn. Bolig og uthus med garasjeplasser er kontrollert.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Finnes samsvarserklæringer fra arbeid med tilbygg fra 2016, ikke fra andre installasjoner.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandskontroll el-anlegg er foretatt i juni 2025.

Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget.

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

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader, samt risiko for brann og elektriske støt. Et strømanlegg som ikke tilfredsstiller forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

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

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



Tilstandsrapport

TG 0 Brannstekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Tilbygget del med plate på mark som denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør. Bygg skal være oppført på drenerende masser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikringen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. reneringen Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. har oppnådd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Deler av konstruksjon er skjult og drenering utelukkende vurdert på grunn av alder.
Det anbefales å videreføre bruk av avfukter. Dette fjerner ikke årsaken til fukt men bedrer brukbarheten av kjeller.

Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i spare steinsbetong. Murt grunnmur, utført med murte blokker. Støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Tilstandsrapport

Deler av fundamentering er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kontrollen er stikkprøvebasert.
Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Grunnmur og fundamenter er ikke frostsikret. Påvist fuktskjolder. Fuktindikasjoner er registrert i vegg mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader. Dette kan skyldes sviktende drenering eller kappilæropptrekk av fukt i vegger.

Konskvens av kappilæropptrekk i vegger kan være forhøyede fuktverdier og avflassing av overflatebehandling.

Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Sprekk i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg, dette er ikke unormalt fordi konstruksjon med forskjellig fundamentering og byggeår kan bevege seg ulikt. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende. Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er skjult medfører dette økt risiko for skader som ikke er synlige for bygningssakkyndig. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser rundt sprekk i fasadeplate på tilbygg.


Sprekk i overflate på tilbygget kjeller.


Eldre betong har redusert styrke


Fuktopptrekk i eldre kjellergulv


Avskalling av mur på utside. (Se også drenering av vann fra varmepumpe)

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur i stein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter samt sprekker og riss. Murt platting ved inngang ligger inntil kledning uten beslag, dette kan skape råte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men rehabilitering må påregnes om man ønsker en frostsikker mur uten skjevheter og sprekkdannelser.

Murt platting ved inngang ligger inntil kledning uten beslag, dette kan skape råte.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur i stablet stein har deformasjon/skjevheter



Steintrapp ved inngang er lagt inntil kledning..

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget. På eiendommerer det septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold,
inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/Uthus

Byggeår
1939

Kommentar
Tilbygget i 2012. Opplyst av eier

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Ekstra kostnader til vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Gulv støpt på grunn. Eldre del har tregulv. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Undertak av plater. Taktekking med sementtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Vinduer av tre i varierende utførelse. Tredører. Leddporter med motorstyring. Innlagt strøm.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

239 m²/239 m²

Enebolig: 2 Bad, Stue m/trapp, 4 Soverom, Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Vaskerom, Hall m/trapp, 4 Bod, Trapperom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 76 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 200 000

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	**4 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 900 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Totenvegen 682 ,2848 SKREIA 223 m²	1939	4 sov	22-12-2024	4 990 000	**4 900 000**		4 900 000	**21 973**
2	Krabyskogvegen 216 ,2850 LENA 192 m²	1964	3 sov	14-08-2023	3 300 000	**3 650 000**		3 650 000	**19 010**
3	Pløyenvegen 173 ,2850 LENA 238 m²	1972	5 sov	18-02-2025	3 790 000	**3 675 000**		3 675 000	**15 441**
4	Sønderhombsvegen 21 ,2850 LENA 210 m²	1971	5 sov	19-09-2023	3 200 000	**3 000 000**		3 000 000	**14 286**

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.

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert.	Kr.		6 000
Kostnader vei, estimert	Kr.		3 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.		20 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.		17 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**46 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 240 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 750 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**650 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 400 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 200 000**

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

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

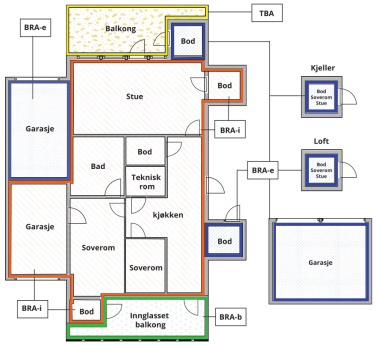
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i branncceller 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.

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	66			66	
1.Etasje	113			113	60
Kjeller	60			60	
SUM	**239**				**60**
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, Stue m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1.Etasje	Hall, Gang m/trapp, Kjøkken, Stue, Spisestue, Vaskerom, Bad, Hall m/trapp, Soverom		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Trapperom		

Kommentar

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 226 cm og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 229 cm.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 188 og 200 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Veranda mot sør på 44 m² og steinbelagt platting ved inngang på 16 m². (Takoverbygget veranda på 17 m² ved garasjebygg er medtatt under (TBA) arealet på garasje)
Arealet på trapp og frittstående platting rundt basseng er ikke medtatt.

Takhøyden i kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i gulv/etasjeskiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger tegninger av tilbygg. Tilbygg har endret rominndeling. Takvinkel på tilbygg er slakere enn på tegning.

Opplyst at det ikke finnes tegninger av den eksisterende boligen i kommunen sine arkiver.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rom i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til varig opphold. Vinduene i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til rømning.

I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.
Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		62		62	17
Loft		14		14	
SUM		**76**			**17**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

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

Kommentar

I åpent areal (TBA) for denne bygningen inngår: Takoverbygget veranda på 17 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ikke etablert brannskille mellom eksisterende garasje og tilbygget garasje. Avstandskrav mellom bygninger er normalt 8 meter. Avstand mellom hus og garasje er mindre.

Det anbefales å utrede forholdene nærmere.
Gjeldende forskrift for bygget er byggeforskriften fra 1985 med tilhørende veiledning. Det anbefales å kontrollere avvik iht. gjeldende byggeforskrift.
Brannteknisk forhold skal iht. forskrift til avhendingsloven vurderes opp mot TEK 17, selv om dette ikke er et krav iht. gjeldende byggeforskrift

Feil i brannskille kan ha alvorlige konsekvenser, både for menneskers sikkerhet og for bygningens struktur. Et brannskille er bygget for å hindre brannspredning mellom forskjellige deler av en bygning, og er en kritisk del av brannsikkerheten i et bygg. Feil i brannskille kan føre til økonomiske tap , både på grunn av skader på bygningen og på grunn av potensielle rettslige konsekvenser.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	189	50
Garasje	0	76

Kommentar	
Enebolig	I areal S-ROM inngår uinnredede rom i kjelleren. Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Alf Bjørnerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	75	28		0	5075 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Totenvegen 363

Hjemmelshaver
Andresen Bente

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget. Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig avløpsnett, vil kunne få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulering

Kommuneplanens arealdel Østre Toten 2018-2030.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Opphør av samboerskap

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.05.2025	Enova	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.05.2025	15.05.2025. Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	23.05.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	19.05.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse	27.02.2018	Gjelder tilbygg.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse	28.02.2018	Gjelder garasje.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	24.05.2016	Minel. Se faktura for arbeidsbeskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	21.05.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	21.06.2012	Tegninger av garasje.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	22.05.2025	Tegninger av tilbygg. Ikke datert.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport el-anlegg	02.06.2025	El-kontroll. Minel as.	Fremvist		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	
2	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
TAKSTCON

Forutsetninger

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

Totenvegen 363 , 2850 LENA
Gnr 75 - Bnr 28
3442 ØSTRE TOTEN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Forutsetninger

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

Det var lagret mye innbo/løsøre flere plasser i boligen på befaringsdagen, dette gjorde så inspeksjonen ble noe begrenset. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

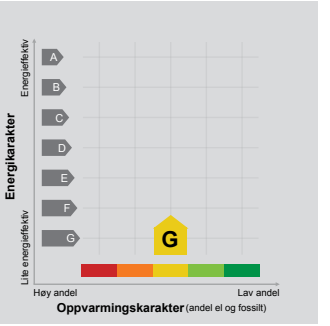
Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstcon AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Totenvegen 363
Postnummer	2850
Sted	LENA
Kommunenavn	Østre Toten
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157037420
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128062
Dato	29.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andresen, Bente	9578-5999-4-1704475	2025-06-02 11:28:25

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. jun. 2025

Oppdragsnummer
71-0066/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Totenvegen 363, 2850 LENA

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Bente Andresen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. september 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4898131
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faråsengen rørlegger - alt av rør bad 2.etg. 2008, bad og vaskerom 1.etg 2017. Elektrikker´n as: alt elektrisk - bad og vaskerom 1.etg 2017. Bad 2.etg 2008. : egeninnsats med hjelp av fagfolk: reisverk, membran , fliser og elektrisk. Bad og vaskerom 1.etg. 2017: egen innsats med hjelp av fagfolk : membran, gulvbelegg og flis.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats med hjelp av fagfolk: Lagt ny membran og nye fliser på bad i 1.etg 2017 og 2.etg 2008. Gulvbelegg på vaskerom 2017. Faråsengen: alt av rør på begge bad og vaskerom.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Har på rørleggerarbeidet i 1.etg.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bytte kledning, isolert og byttet vinduer over en periode fra 2007 til ca 2011 - egeninnsats (med veiledning av fagfolk). Satt inn ny peis - gjort av murer (husker ikke hvem). Bygget på garasje 2012: egeninnsats. Bygget terrasse 2011: egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Påbygget fra 2016 har samsvarserklæring. Resten av huset har ikke - det er gjort av fagfolk som vennetjenester i flere etapper.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-sjekk på gamle delen i 03.09.2015. Finner bare faktura, ikke rapporten. Kan ikke huske at det ble bemerket eller utbedret noe. Ny sjekk 02.06.2025 fordi rapporten er fra forrige er borte.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Lader bilen fra kontakten på huset pr nå. Garasjen har ikke nok strøm.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Byttet vannledning fra stoppekran og inn i kjeller 2011. Gjort av Faråsengen.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse 2011 - egeninnsats Påbygg garasje 2012, en port og verandaoverbygget - kun egeninnsats Påbygg hus 2016 - Skreia Byggservice - Elektrikern, Faråsengen.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Kommunalt vann, eget avløpsanlegg med spredegrøft.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Husker ikke. Var noe utslag med under verdiene som var anbefalt på det tidspunktet.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Sorte prikker i silikon i dusjen oppe. Vasken på badet i 1.etg mister fort batteri. Må bytte litt for ofte. Bruker avløpsåpner i slukene jevnlig, mange med langt hår som bor her.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Dårlig trekk i peisen før den blir varm. Må fyres opp med døra litt på gløtt.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Deler av kjelleren er uten støpt tett dekke. Aldri opplevd vann, men det kan oppleves råtten. Alt etter været. Vi har i perioder hatt avfukter der.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Vinduene noen steder kan gå litt trått, alt etter sesong. Det samme med verandadøra. Råte i kassa/dekoren over døra på verandaen. Rekkverket på verandaen er litt dårlig. Feieluka er gammel og bør byttes.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Spottene på kjøkkenet kan flimre litt noen ganger. Hjelper å skru på maks og ned igjen. Bryteren på badet opp er litt vrang noen ganger. Varmekablene i den nye gangen varmer litt dårlig synes vi.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: En sprekk i gipsen på soverommet nede - uviss årsak. Det er et hus fra 1938 - så 100 % rett er det ikke.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Det kan lukte litt i kjelleren, etter årstiden. Tror det kan komme fra et sluk som er tettet igjen. Har blitt mindre og mindre de siste årene. Bruker avløpsåpner jevnlig i alle sluk - mange med langt hår som bor her. Vannlekkasje inn på huset i 2011. Forsikringssak.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Mus på loftet og i garasjen. Vintergulløyer overvinterer i karmen på vinduene og noen kommer seg inn. Har hatt melmøll i kjøkkenskuffen i 2 perioder. Veps som lager vepsebol oppunder gesimsen. Var plaget med svaler som lagde reier under taksteinen. Satte opp fuglestopper, og da ble de borte. Sukkermaur som lager tuer i hagen, litt her og der.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Varmepumpa er gammel. Ca. 10 - 15 år

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Utelampene på muren er festet litt dårlig. Kan stå litt vann øverst i hagen. Tror det kommer fra et oppkomme ute på jordet. Har gravd ny grøft på veien etter Hans. Taket på bad 2.etg og soverom i 2.etg må males innimellom pga. kvistgjennomtregning. Vifta på vaskerommet fungere ikke så godt. Det går ikke når man forventer at den skal. Kan trekke fra døra på verandaen om vinteren. Trekker litt ved kjøkkenbenken(ved vasken) på vinteren. Bryteren til garasjeporten kan være litt vrang (den er gammel) Trekker kaldt på kottene i 2.etg. Der er det ikke isolert fra innsiden.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Forsikringspapirene på vannskaden fra 2011

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2006 Byggesøknad fra 2012 - garasje Byggesøknad fra 2017 - påbygg

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Anbefalt å bytte feieluke

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Naboen anlegger steinrøys bak hekken. Delvis på denne eiendommen.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Den er ikke koblet til offentlig kloakk. Det vil være naturlig å tenke at krav om påkobling vil skje en gang i fremtiden. Det ligger klart til det nede i gangveien.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 71-0066/25

Østre Toten kommune

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena

Telefon: 61 14 15 00

E-post: postmottak@ostre-toten.kommune.no

Utskriftsdato: 12.05.2025

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Totenvegen 363, 2850 LENA								

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Finnes det ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt?	Ja ☐	Nei ☒
	Beløp	**Forfall**
Kommunale avgifter	kr .....,-	DD.MM.ÅÅÅÅ
Eiendomsskatt	kr .....,-	DD.MM.ÅÅÅÅ

Inkasso/legalpant

Finnes det inkassokrav/legalpant på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒	Ekstern leverandør ☐
Ekstern leverandør:			
	Grunnlag	**Rente/kostnader**	**Total**
Kommunale avgifter	kr .....,-	kr .....,-	kr .....,-
Eiendomsskatt	kr .....,-	kr .....,-	kr .....,-

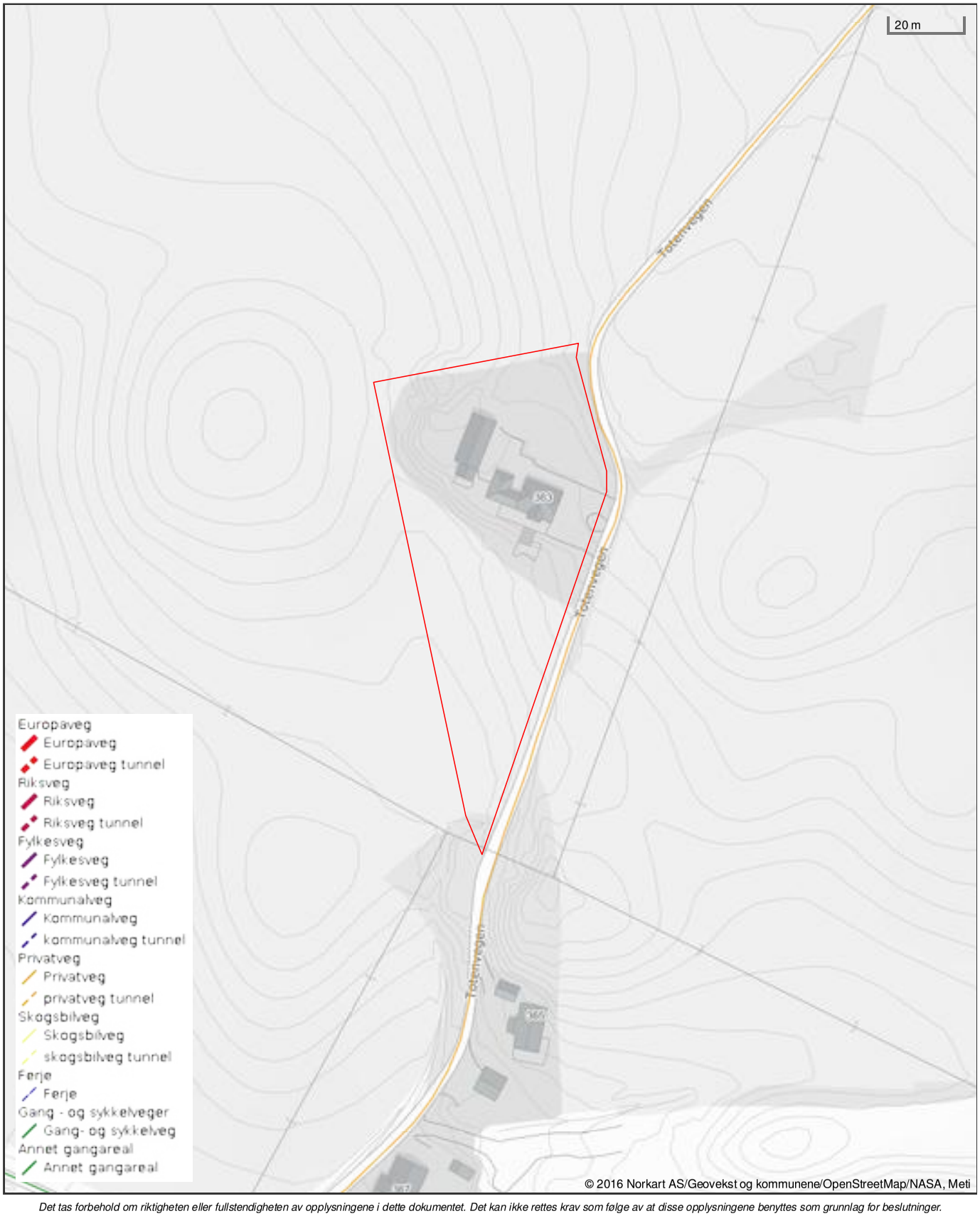
Kommentar:
Det er kvartalsvis fakturering av kommunale avgifter. Neste faktura forfaller til betaling den 20.06.25 og gjelder for perioden 01.04.25 - 30.06.25.

Østre Toten kommune foretar ikke avregning ved eierskifte. Årsoppgjøret for 2025 kommer på faktura forfall 20.03.26. Da er hele 2025 med. De kommunale avgiftene følger eiendommen. Avregninger utenom årsoppgjøret blir en sak mellom selger og kjøper.

Ta kontakt med vann og avløp om eventuelle tømminger som vil bli fakturert.

Utskriftsdato: 06.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3442 - 75/28//



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: 06.05.2025

Østre Toten kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Totenvegen 363, 2850 LENA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
1233996	3565	18.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	145

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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

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

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

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

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

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.

Utskriftsdato: 06.05.2025

Østre Toten kommune
Adresse: Postboks 24, 2851 Lena
Telefon: 61 14 15 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	545487445	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	157037420	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Totenvegen 363, 2850 LENA

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 545487445.

BruksenhetId	49987384	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	157037420	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Totenvegen 363, 2850 LENA

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
5	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Peisinnsats		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
16.11.2023	Tilsyn	16.11.2023	Visuell feiing utført, lite sot

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 49987384

BruksenhetId	422829880	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	157037412	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 422829880.

BruksenhetId	49987455	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	157037412	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 49987455.

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

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.

Østre Toten kommune
Adresse: Postboks 24, 2851 Lena
Telefon: 61 14 15 00

Utskriftsdato: 06.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Totenvegen 363, 2850 LENA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Eiendomsskatt	5 698,38 kr
Feiing	499,00 kr
Renovasjon	4 460,00 kr
Slam	4 624,25 kr
Vann	9 353,53 kr
Sum	**24 635,16 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann	145 m³	30,64 kr	1/1	0 %	4 442,44 kr	4 442,44 kr
Innbetalt akonto vann	-162 m³	30,64 kr	1/1	0 %	-4 963,27 kr	-4 963,30 kr
Akonto vann	144 m³	30,64 kr	1/1	0 %	4 411,80 kr	1 102,95 kr
Fastavgift vann	1 Aar	4 157,50 kr	1/1	0 %	4 157,50 kr	1 039,38 kr
Vannmålerleie	1 Aar	316,25 kr	1/1	0 %	316,25 kr	79,06 kr
Årsgebyr for kontroll av mindre avløpsanlegg	1 Stk	690,00 kr	1/1	0 %	690,00 kr	172,50 kr
Renovasjonsgebyr	1 Stk	4 706,25 kr	1/1	0 %	4 706,25 kr	1 176,56 kr
Feie- og tilsynsavgift	1 Stk	579,00 kr	1/1	0 %	579,00 kr	144,75 kr
Eiendomsskatt bolig	1653400 Prom	3,27 kr	1/1	0 %	5 407,00 kr	1 351,50 kr
				Sum	**19 746,97 kr**	**4 545,84 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

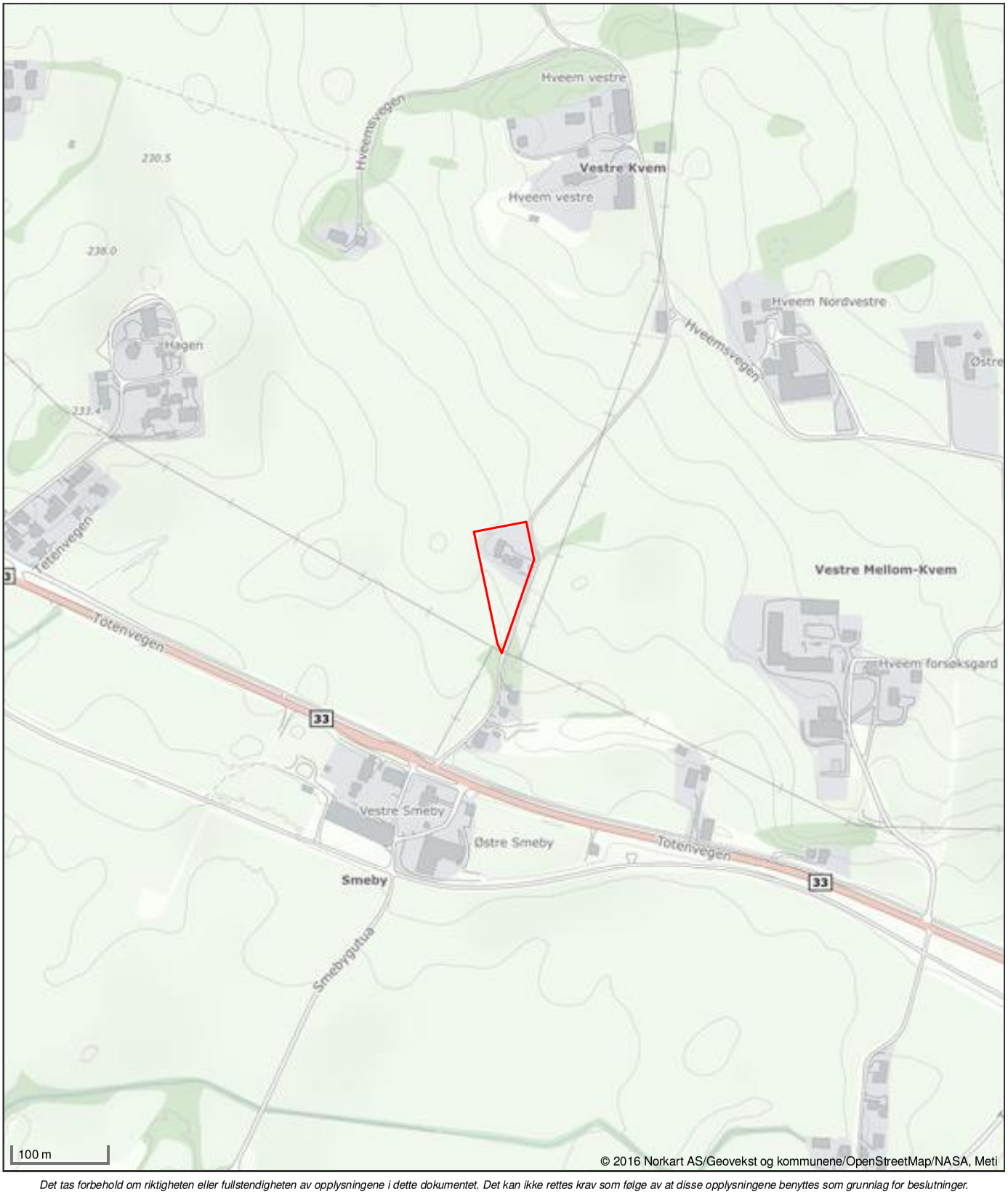
Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Utskriftsdato: 06.05.2025

Oversiktskart for eiendom 3442 - 75/28//



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.

Østre Toten kommune

Grunnkart

Eiendom: 75/28
Adresse: Totenvegen 363
Dato: 06.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Østre Toten kommune

Jan Tore Ringen
Totenvegen 363
2850 LENA

Deres referanse:	Vår referanse (bes oppgitt ved svar):	Dato:
	MOKA, 18/5067, 18/580	27.02.2018

Jan Tore Ringen - gnr/bnr 77/11 og 75/28 - Tilbygg - Oversendelse av ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med hilsen
Plan- og næringsenheten

Mohammad Kamaly
byggesaksbehandler
(sign.)

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Østre Toten kommune

Jan Tore Ringen
Totenvegen 363
2850 LENA

Deres referanse:	Vår referanse (bes oppgitt ved svar):	Dato:
	MOKA, 18/5261, 18/579	28.02.2018

Jan Tore Ringen - gnr/bnr 77/11 og 75/28 - Garasje - Oversendelse av ferdigattest

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med hilsen
Plan- og næringsenheten

Mohammad Kamaly
byggesaksbehandler
(sign.)

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Orgnr.:	postmottak@ostre-toten.kommune.no
Postboks 24, 2851 Lena	Rådhusgata 20, 2850 Lena	61 14 15 00	964949859	www.ostre-toten.kommune.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/gjovik

950 89 800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 71-0066/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Totenvegen 363 2850 LENA

Betegnelse: Gnr 75, bnr 28 / Gnr 77, bnr 11 i Østre Toten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no