

aktiv.



Kolbulinna 456, 2850 LENA

**Lys og hjemmekoselig enebolig i  
landlige omgivelser - 3 soverom -  
2 bad - solrikt med god utsikt -  
carport - turområder.**





Eiendomsmegler

## Lene Bergum Pettersson

**Mobil** 986 30 564  
**E-post** lene.b.pettersson@aktiv.no

**Aktiv Gjøvik Land Toten**  
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 87 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 537 600,-  
**Selger:** Janne Alvilde Arntzen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1949  
**BRA-i/BRA Total** 186/186 kvm  
**Tomtstr.:** 1608 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 247, bnr. 6  
**Oppdragsnr.:** 1209250019

## Ditt nye hjem?

Hjemmekoselig enebolig over 2 etasjer og kjeller.  
Boligen ligger i et område med landlig og barnevennlig beliggenhet.  
Her er det nærhet til gode turmuligheter og flotte skiløyper.

Stort kjøkken som har godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har fin avskjerming mot spiseplassen.  
Peisovn med glassdør skaper lun varme og god stemning på kjølige kvelder.

Stuen har store vindusflater som slipper rikelig med dagslys inn.  
Her har man hyggelig utsyn utover nærliggende områder.  
Stuen fremstår i et lyst fargevalg, og har fin plass til sofagruppe.

Praktisk med både soverom og bad i begge etasjer. Boligen har totalt tre soverom.

Romslig kjeller med gode lagermuligheter.  
Fin garderobeløsning i gang.

Tomt opparbeidet med plen og beplantning.  
Parkering i carport.  
Solrikt med fin utsikt.

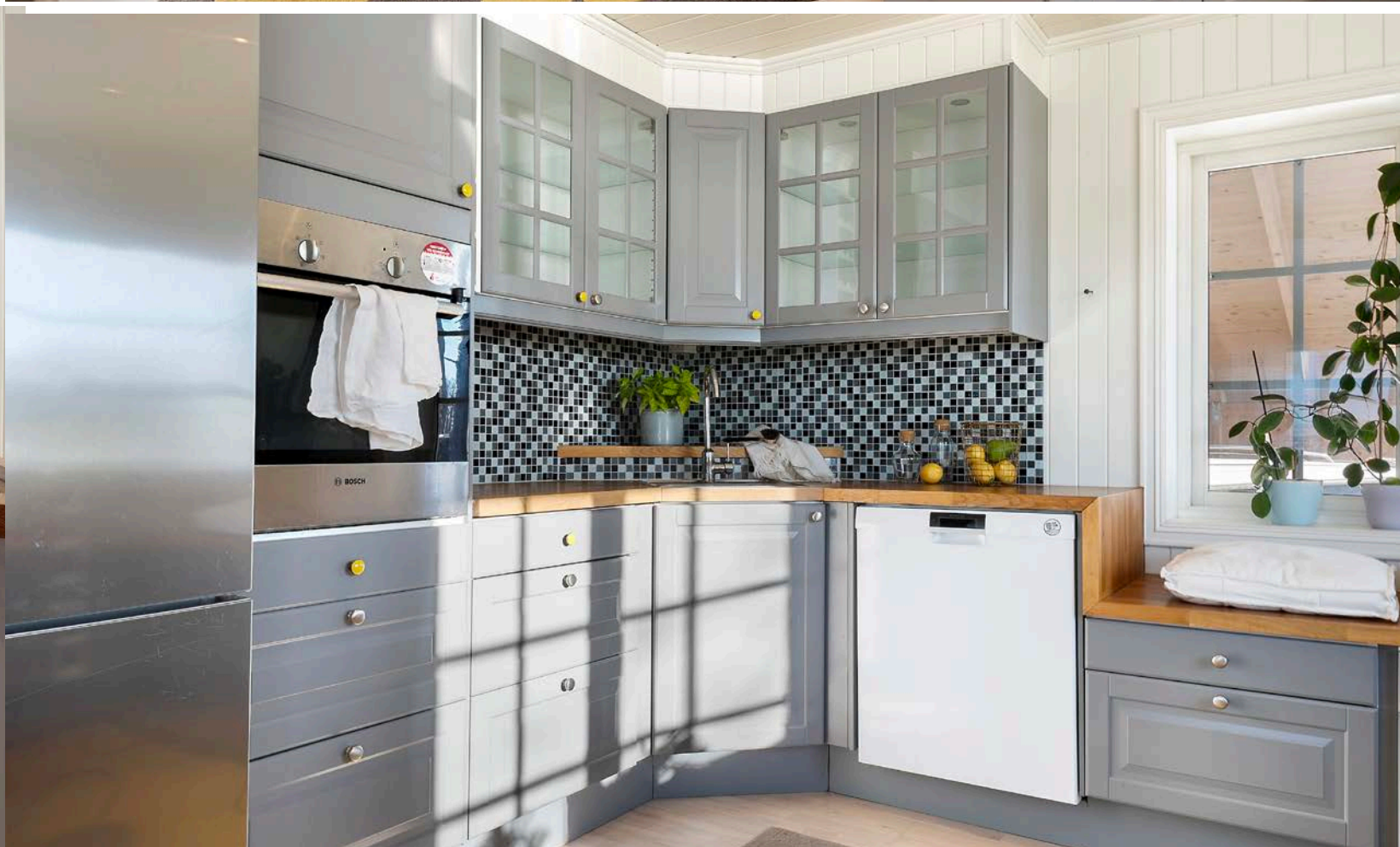


# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	24
Om eiendommen .....	30
Egenerklæring .....	45
Energiattest .....	99
Nabolagsprofil .....	100
Forbrukerinformasjon .....	106
Budskjema .....	107



Smakfullt kjøkken som har  
godt med skap- og  
benkeplass.



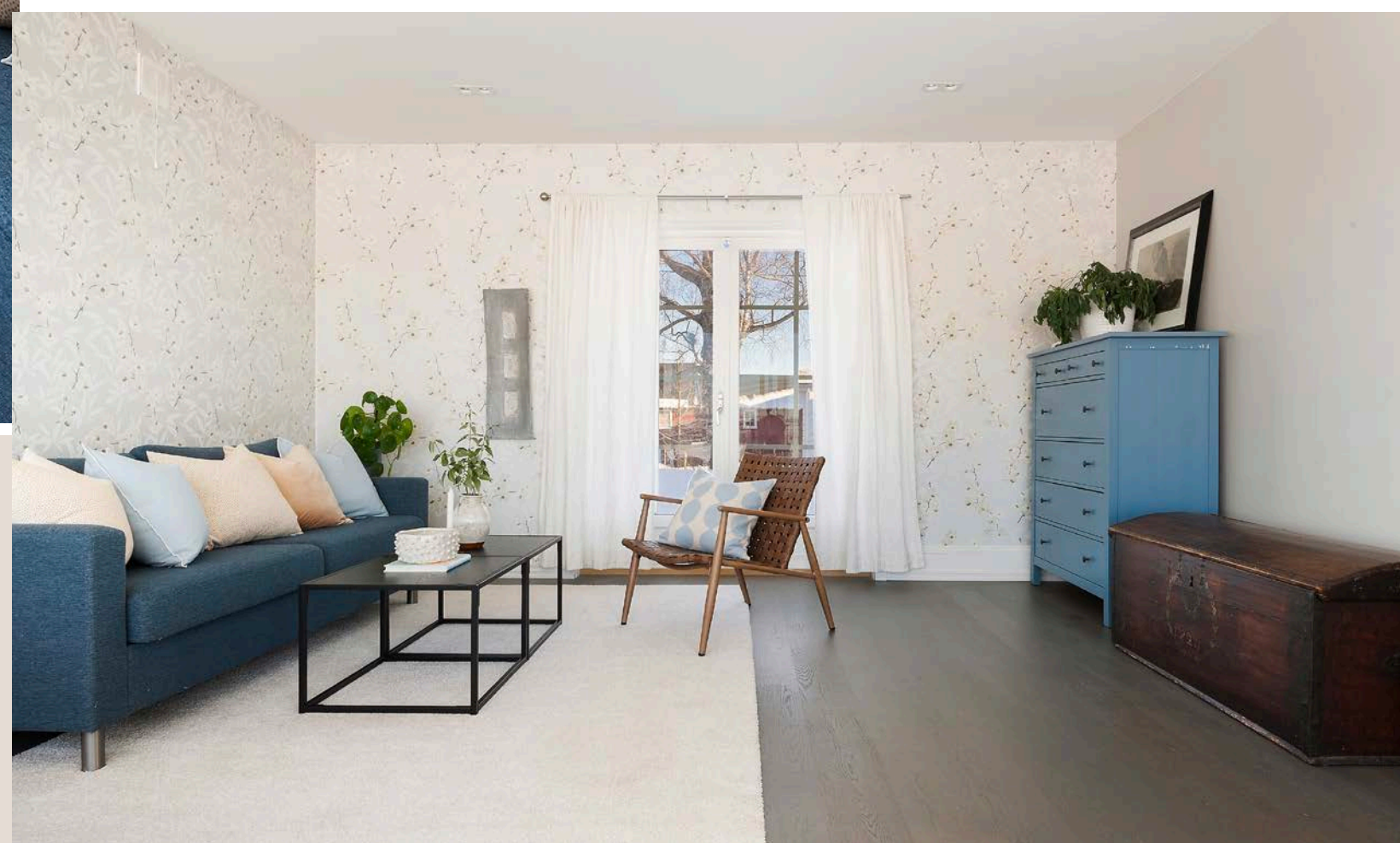




Flott spiseplass i tilknytning til kjøkkenet. Stemningsfull peisovn varmer godt på kjølige kvelder.

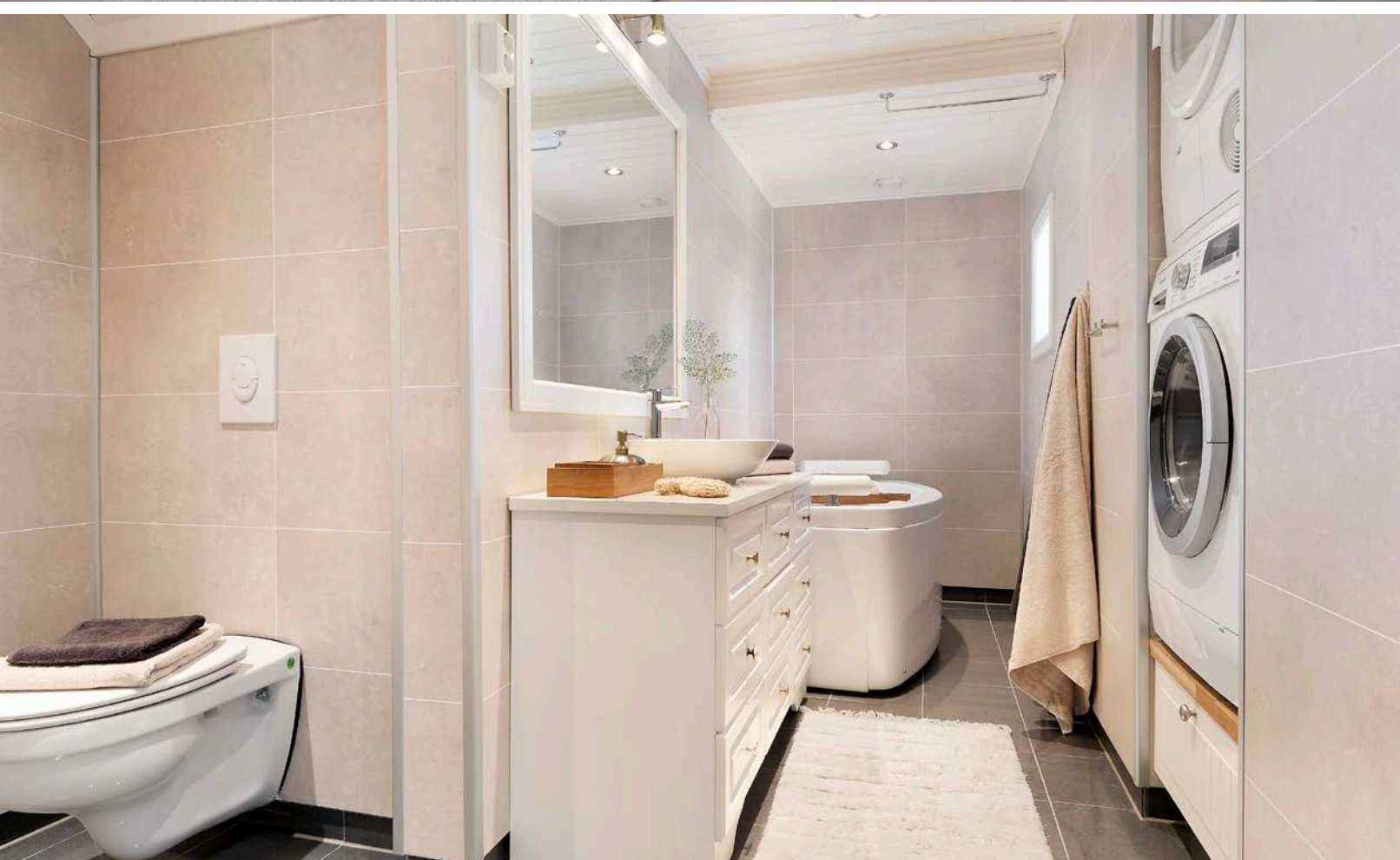






Lys og innbydende stue.  
Store vindusflater gir godt med lysinnslipp.



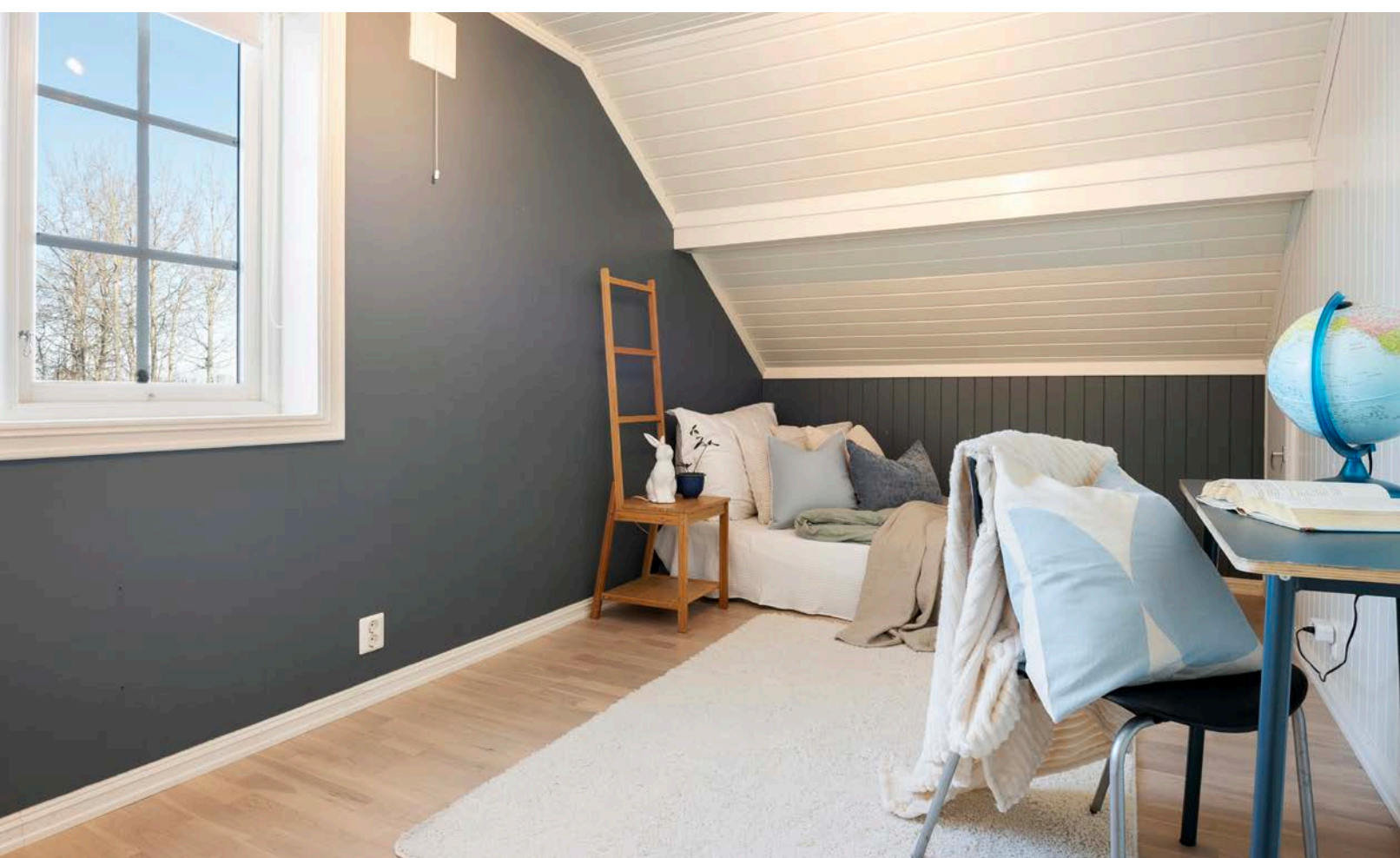


Soverom og bad i 1. etasje.





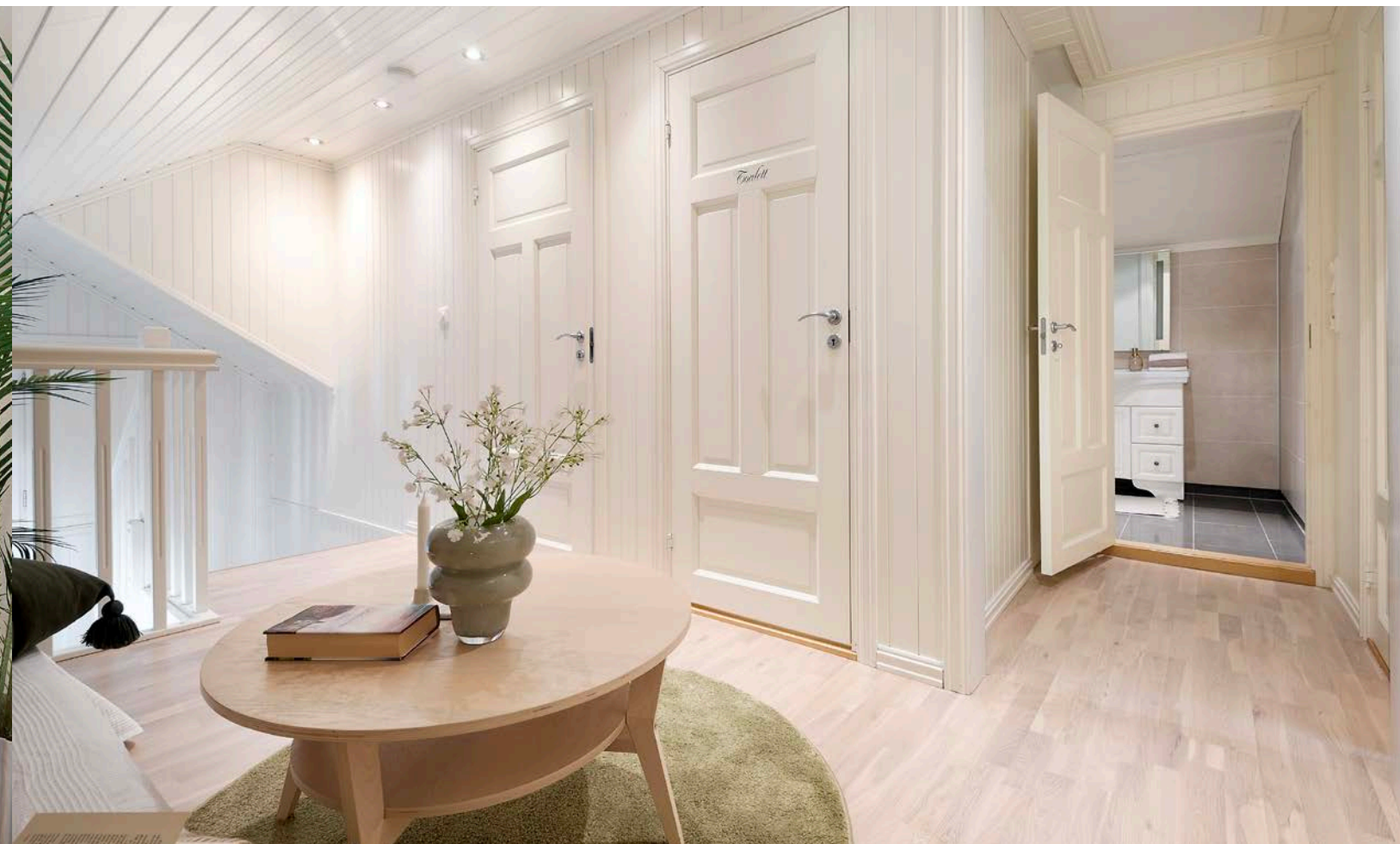
2 soverom og bad i 2. etasje.







Trappegang med fin plass til møblering.  
Skråhimling.

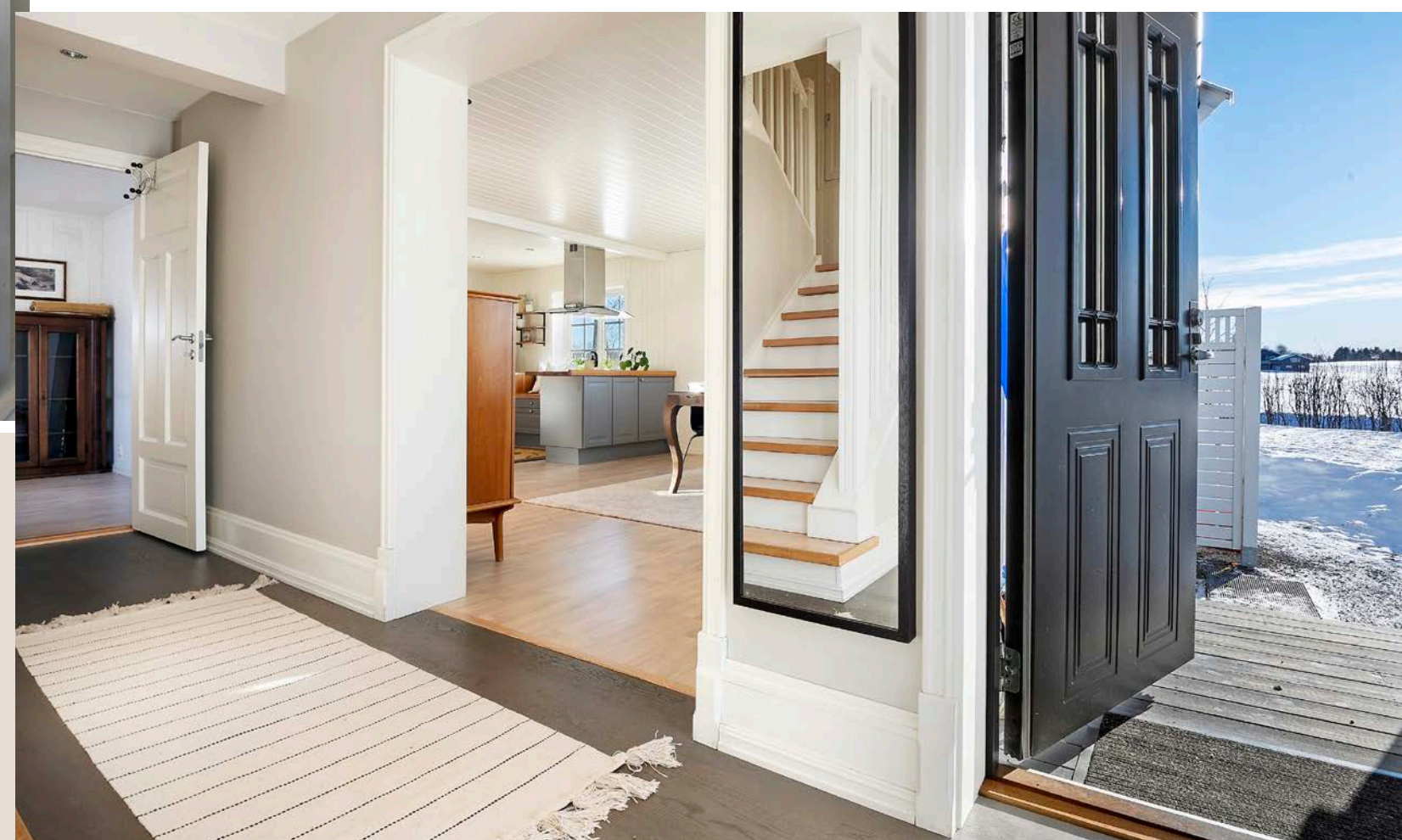






Lagerrom i kjeller.





Godt med garderobeskap i gangen.  
Plassbygd skap fra Kvänum m/ integrert strykebrett.  
Velkommen inn!





Flat tomt. Delvis inngjerdet.





Landlig beliggenhet.  
Spredt boligbebyggelse og landbruk i området rundt.



# Plantegning

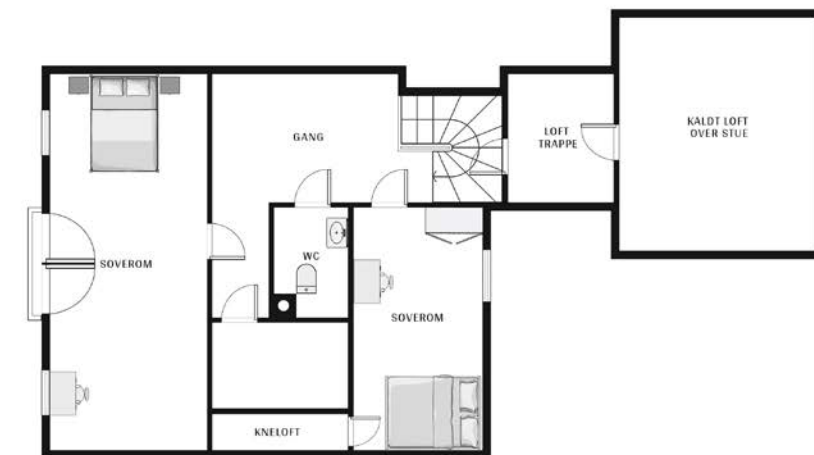
## 1. etasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



## 2. etasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



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

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









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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 186 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 186 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 97 m<sup>2</sup>

Kjøkken, stue, soverom, bad, gang og entré.

2. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup>

2 soverom, bad, toalettrom og gang.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1608 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

Delvis inngjerdet.

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

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med

tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Bruksnavn: RUSTEN.

Eiendommen ble etablert: dato 20.10.1949.

Skylddeling ved etablering av eiendom viser et areal på ca. 1,88 daa.

### Beliggenhet

Landlig beliggende eiendom.

Boligen er beliggende langs Kolbulinna i et barnevennlige område.

Grenser til dyrket mark og noe spredt boligbebyggelse.

Eiendommen har solrik tomt med fin utsikt til nærområdet.

Ca. 800 m til Kolbu kirke. Bussholdeplass i umiddelbar nærhet til boligen.

Det er ca. 3,5 km til KK idrettsplass med fotballbane.

Ca. 6 km til Kolbu barneskole og barnehage.

Ca. 6 km til Lena med fasiliteter, ungdomsskole, to videregående skoler og folkehøyskole.

Lena kan også tilby dagligvare, diverse forretninger, apotek, spisesteder, vinmonopol og bensinstasjon.

Det er ellers kort biltur til både Skreia, Bøverbru, Reinsvoll, Raufoss, og til Gjøvik er det ca. 20 km.

Gode turmuligheter i området både sommer og vinter.

Flotte skiløyper går forbi eiendommen vinterstid.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

### Bebyggelsen

Det er spredt boligbebyggelse og landbruk i området rundt.

### Bygningssakkyndig

Hans Christian Gjestvang

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig over 2 etasjer og kjeller.

Taket er tekket med takplater fra Ambassdør.

Takvann ført til terreng med enkelt utkast. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Stående utvendig trekledning.

Konstruksjonene er inspirert fra luke.

Takkonstruksjonen er stedvis lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Mønet skråtak.

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.

Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass fra 2012.

Overflatevedlikehold og justeringer må likevel påregnes.

Veranda med utgang fra stue.

Fundamentert direkte på grunn.

Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Carport: utført i trekonstruksjoner fra 2020.

Iht. tilstandsrapport datert 08.01.2025 av Hans Christian Gjestvang.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapp.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i selgers egenerklæring.

### Innhold

Eneboligen inneholder:

2. etasje:

2 soverom, bad, toalettrom og gang.

Skråhimling.

1. etasje:

Kjøkken, stue, soverom, bad, gang og entré.

Veranda med utgang fra stue.

Kjeller:

Boder/ kjellerrom.

Lav takhøyde.

### Standard

Denne sjarmerende eneboligen over to etasjer med kjeller byr på en hjemmekoselig atmosfære, perfekt tilpasset familieliv og hverdagsglede.



Boligen ligger i et idyllisk og landlig område som oser av barnevennlighet og ro.

Her kan du nyte nærheten til vakre turmuligheter og flotte skiløyper – ideelt for både friluftsentusiaster og de som bare ønsker en rolig spasertur i naturskjønne omgivelser.

Kjøkkenet er hjertet i hjemmet, og her finner du rikelig med skap- og benkeplass som gir gode arbeidsforhold for matlaging.

En praktisk avskjerming mot spiseplassen skaper en naturlig flyt mellom sonene, samtidig som det opprettholder en sosial atmosfære.

Dette er et perfekt sted for å tilberede dagens måltider, samtidig som familien kan samles til rolige stunder rundt spisebordet.

Peisovnen med glassdør gir lun varme og skaper et koselig miljø på kjølige kvelder.

Stuen er lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en nydelig utsikt over nærområdet.

Her er det plass til en komfortabel sofagrupper der familien kan samles for avslapning og hygge.

Eller et perfekt sted å krølle seg sammen med en god bok eller nyte en kopp kakao.

Boligen har totalt tre soverom, fordelt på begge etasjer, noe som gir fleksibilitet for både småbarnsfamilier og de med tenåringer.

Praktisk med bad i begge etasjer, som gjør morgenrutinene enklere og mer effektive.

Trappegangen i 1. etasje har en stor garderobeløsning som sørger for god oppbevaringsplass og et ryddig hjem.

Kjelleren tilbyr rikelig med lagringsplass, perfekt for sportsutstyr, sesongbaserte gjenstander eller som

en romslig bod.

Tomten rundt boligen er flat og pent opparbeidet med plen og beplanting, noe som gir et pent og innbydende uterom.

Her kan barna leke fritt, mens de voksne nyter solen på den solrike tomten med flott utsikt over nærområdet.

Eiendommen har en praktisk carport for parkering av bil, i tillegg til mulighet for parkering på tomten. Dette gir enkel adkomst og god plass til både familie og gjester.

Dette er virkelig en innbydende og koselig enebolig som byr på både funksjonalitet og komfort, i naturskjønne og barnevennlige omgivelser. Her kan man finne roen og nyte en harmonisk hverdag med nærhet til natur og turmuligheter.

#### KJØKKEN:

Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med profilerte fronter.

Malte veggoverflater og underbelysning.

Heltre benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og avsatt plass til kjøleskap.

Ingen synlig vannstoppersystem.

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål.

#### BAD/ VASKEROM:

Bad 1. etg:

Baderomsinnredning med servant og speil over.

Badekar. Vegghengt toalett.

Overflater:

Gulv: Fliser.

Vegg: Baderomsplater.

Himling: Formpresset panel.

Det er varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Plastsluk.

Overflater under badekar er begrenset inispisert på grunn av tilgjengelighet.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Bad 2. etg:

Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant, og speil over med tilhørende belysning.

Dusjkabinett.

Overflater:

Gulv: Fliser.

Vegg: Baderomsplater.

Himling: Formpresset panel.

Det er varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Plastsluk.

Overflater under dusjkabinett er begrenset inispisert på grunn av tilgjengelighet.

Toalettrom 2. etg:

Enkel innredning med servant og ettgreps blandebatteri, gulvmontert toalett.

Overflate gulv: Parkett.

Overflate vegg: Mur og malte panelplater.

Overflate himling: Malt panel i mdf.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Parkett.

Vegg: Malte glatte flater. Panelplater. Tapet.

Himling: Malte glatte flater. Formpresset panel.

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Innvendige dører med malte profilerte overflater.

#### DIVERSE UTSTYR:

Innvendig hovedstoppekrans og vannmåler er plassert i kjeller.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmepumpe luft/luft er montert i stue.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

El-anlegg med automatsikringer.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven.

Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Kan medfølge salget om ønskelig:

Vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin, kjøleskap nede i kjeller og frysen i kjelleren.

Den store sengen på hovedsoverrommet oppe, den blå kommoden i stua og det lange speilet i ganga, kan også bli om det er ønskelig.



Hylla på kjøkkenet kan bli stående igjen.

Medfølger ikke:  
Selger tar med seg lampa over spisebordet på kjøkkenet.

#### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### Moderniseringer og påkostninger

Standard:  
Normal standard på bygget ut ifra alder/ konstruksjon.

Vedlikehold:  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

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

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappporten.  
For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport  
Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.  
Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Ingen punkter registrert.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

Det er registrert enkelte fuktskjolder i konstruksjon/undertak, ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det er registrert gamle fuktmerker i undertak. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Det anbefales å følge med videre utvikling. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene. TG 2 pga alder (byggeår)

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk, membran eller resterende deler av våtrommet. utført av lokale firmaer i 2012.

Konsekvens/tiltak:

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader

kan oppstå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for bygningssakkyndig. Anlegget er utført av Minel avd Lena i 2012.

El-anlegget kan ha feil og mangler. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak:

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

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak:

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

#### Parkering

Carport.

Ellers parkering på egen tomt.

#### Forsikringselskap

Sparebank 1 Østlandet

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike

eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

## Energi

### Oppvarming

Ildsted er montert. Murt pipe, antatt teglstein.

Oppvarming med vedfyring og strøm.

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

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

Piper og ildsteder:

Siste utførte tiltak bruksenhet/ tilsyn: 02.05.2024.

Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 04.10.2021.

Avvik og anmerkninger:

Avvik: Ildsted - Plassering: Stue. Type: Ved.

Produsent: Jøtul AS. Modell: Jøtul F163

Type avvik: Mangler dokumentasjon på utførelseskontroll.

#### Info strømforbruk

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

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

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

#### Energikarakter

G

#### Energifarge

Gul

#### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 450 000

#### Kommunale avgifter

Kr 25 000

#### Kommunale avgifter år 2024

#### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker vann, avløp, feiing, renovasjon og eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Avløp 7 815,11 kr

Eiendomsskatt 4 899,26 kr

Feiing 499,00 kr

Renovasjon 3 791,24 kr

Vann 7 240,25 kr

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

#### Eiendomsskatt

Kr 4 899



#### Eiendomsskatt år 2024

**Formuesverdi primær**  
Kr 505 840

**Formuesverdi primær år**  
2023

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 2 023 361

**Formuesverdi sekundær år**  
2023

#### Andre utgifter

Faste løpende kostnader:  
- kommunale avgifter og eiendomsskatt  
- strøm  
- tv/ internett  
- forsikring  
- generelle vedlikeholdskostnader  
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

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

#### Info vannavgift

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

Vannmåler:  
Målnummer: 5362640066  
Målerstand: 1014 m3

Dato: 21.11.2024  
Forbruk 2024: 53 m3

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 247, bruksnummer 6 i Østre Toten kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3442/247/6:  
20.10.1949 - Dokumentnr: 4190 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3442 Gnr:247 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1723682 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0528 Gnr:247 Bnr:6

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse til megler. Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:  
- Bygningsnr. 156982504 - Enebolig (111) - 1 boenhet

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Kommentar fra kommunen:  
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd.

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

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet fylkesveg. Det er privat stikkveg inn til eiendommen, kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av stikkveg og gårdsplass.

Offentlig vann: Ja  
Offentlig avløp: Ja  
Privat septikanlegg: Nei

Ved privat avløpsanlegg må disse tilfredsstillende kravene i forurensningsforskriften. Det er eiers eget ansvar at anlegget er riktig dimensjonert, at det fungerer tilfredsstillende, og overholder dagens renskrav. Gyldig utslippstillatelse skal til enhver tid foreligge, og skal følge eiendommen ved salg.

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

I forbindelse med kommunens vedtatte handlingsplan 2018-2030: "Bevaring av vann og vassdrag i Østre Toten kommune - opprydding i utslipp fra private avløpsrenseanlegg", vil alle private avløpsanlegg som ikke oppfyller dagens renskrav få pålegg om oppgradering. Krav om tilknytning til kommunalt avløpsnett kan bli



pålagt dersom dette er etablert/blir etablert i nærområdet.

### Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 2015KP01

Navn: Kommuneplan Østre Toten

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 06.12.2023

Delarealer:

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Arealbruk: LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv, Nåværende  
Områdenavn: LS

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

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/

hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.



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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
86 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))  
-----  
87 600 (Omkostninger totalt)  
103 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
106 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
3 537 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 553 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 556 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))  
-----

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 87 600

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

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

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, kommunal info, markedsføring, salgsoppgaver og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler

krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 40.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Lene Bergum Pettersson  
Eiendomsmegler  
lene.b.pettersson@aktiv.no  
Tlf: 986 30 564

#### **Ansvarlig megler**

Lene Bergum Pettersson  
Eiendomsmegler  
lene.b.pettersson@aktiv.no  
Tlf: 986 30 564

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30  
2821 Gjøvik

#### **Salgsoppgavedato**

18.02.2025



## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250019	
Selger 1 navn	
Janne Alvide Arntzen	
Gateadresse	
Kolbulinna 456	
Poststed	Postnr
LENA	2850
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	sparebank 1 Østlandet
Polise/avtalnr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JAA

Document reference: 1209250019



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

Document reference: 1209250019

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

Document reference: 1209250019



## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Alvilde Arntzen	79ca3361621e80c97fac851 92fecf7534dc3d05e	04.02.2025 20:02:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

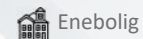
Document reference: 1209250019

Document reference: 1209250019

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



# Tilstandsrapport



Enebolig

Kolbulinna 456, 2850 LENA

ØSTRE TOTEN kommune

# gnr. 247, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m<sup>2</sup> BRA-i: 186 m<sup>2</sup>



## MeglerPartner

Vi forenkler boligsalget

Befaringsdato: 08.01.2025 Rapportdato: 21.02.2025 Oppdragsnr.: 22359-1058 Referansenummer: AP1929

Autorisert foretak: MEGLERPARTNER AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Christian Gjestvang

Vår ref:



## MeglerPartner AS

Med over 25 års erfaring innen eiendom i bagasjen, har Hans Christian etablert MeglerPartner AS. Når han startet selskapet kan han se tilbake på 15 år som toppmøglere og gründer i flere norske eiendoms-meglerkjeder. Han har gjennomført ca 2000 eiendomstransaksjoner og ca 3500 verdivurderinger.

I tillegg kan han skilte med erfaring fra 10 år med eiendomsutvikling, oppussing, nybygg, utleie og salg. Hans Christian har lokal kjennskap til markedet og områder etter lang tid i eiendomsbransjen. Dette gjør at han i sitt virke som takstmann, har en unik kunnskap om eiendomsverdier og eiendomsmestekniske tilstand, som igjen sikrer trygghet for både kjøper og selger.

Takstmann er utdannet og sertifisert iht til: Norsk Standard (NS) NS 3600, NS 3424, NS 3940.

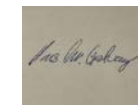
Samt grunnleggende undervisning i TEK 17, fuktskader i Norske boliger og miljøskadelige stoffer i bygg.

Sertifiseringsnummer: 19042024-402

Se mer på vår hjemmeside [www.meglerpartner.no](http://www.meglerpartner.no)



Rapportansvarlig



Hans Christian Gjestvang

Uavhengig Takstingeniør

hc@meglerpartner.no

900 64 200



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppdragsnr.: 22359-1058

Befaringsdato: 08.01.2025

Side: 2 av 38



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annekks, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

### Enebolig - Byggeår: 1949

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekkingen var på befaringdagen dekket med snø, er derfor begrenset inspisert. Taket er tekkt med takplater fra Ambassdør. Takvann ført til terreng med enkelt utkast. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Stående utvendig trekledning.

Konstruksjonene er inspisert fra luke. Takkonstruksjonen er stedvis lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringdagen. Mønet skråtak Trevinduer med 2-lags energiglass. Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass. Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass fra 2012. Overflatevedlikehold og justeringer må likevel påregnes. Veranda med utgang fra stue. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes. Carport: utført i trekonstruksjoner fra 2020.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av: Gulv: Parkett. Vegg: Malte glatte flater. Panelplater. Tapet. Himling: Malte glatte flater. Formpresset panel. Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. gjennom stuen er registrert. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Bla registrert lokale skjevheter i 2. etg. Dette er ikke unormalt i eldre boliger. Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Det kan stedvis oppleves noe svikt/ujevnheter i gulvoverflatene. Dette er ikke unormalt da gulvene er lagt flytende.

Bygningssakkyndig har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon). Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.

Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft.

Murt pipe, antatt teglstein. 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.

Grunnmuren er synlig. Hulltaking er derfor ikke aktuelt. Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner. Innvendige dører med malte profilerte overflater. Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes ( normal bruksslitasje)

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Rommet har over halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet kan likevel ha mange leveår igjen, dette avhenger av bruksintensitet og påkjenning. Det anbefales å fortsatt benytte badekar slik at direkte vann/fukt på konstruksjonene unngås og å følge med for å inngå skader da dette plutselig kan oppstå i eldre våtrom. Overflater: Gulv: Fliser. Vegg: Baderomsplater. Himling: Formpresset panel. Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Ved vurdering av våtrom tas det utgangspunkt i referanse for våtrom som gjaldt ved byggeåret, det kan dermed ha avvik fra dagens krav iht TEK 2010/2017, hvor det blant annet har krav til fall på 25 millimeter målt fra topp terskel/membran til topp sluk. Fall til sluk er målt kommentert, tilstandsgrad settes etter alder på våtrom og levetid for våtrom er generelt mellom 10-20 år, avhengig av bruk. Fliser på gulv med gulvvarme. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Overflater under badekar er begrenset inspisert på grunn av tilgjengelighet. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Grunnet badekar er vegger ikke utsatt for vannsprut og det er lite fare for vannsøl. Normal levetid på våtrom er mellom 10-20 år med direkte vannsøl/dusj på fliser. Anbefaler fortsatt bruk av badekar. Merk at kontroll av våtrom er visuell kontroll med overflatesøk med fuktindikator i våtsone, gjenstander er ikke flyttet på og det er utført måling av fall fra terskel til topp sluk. Der dokumentasjon på utførelse og oppbygging er forevist blir det kommentert. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Plastsluk. TG 2 på sluk, membran og tettesjikt på bakgrunn av manglende dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon. Normalt vil en membran fungere i 10 - 20 år forutsatt riktig utført, det må derfor finnes dokumentasjon for å vurdere hva som er utført og hvordan utførelsen er utført. Plastsluk. Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og innredninger utover normal bruksslitasje og det virker til at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringdagen. Det er varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Rommet er ikke utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

#### Bad

## Beskrivelse av eiendommen

Overflater: Gulv: Fliser. Vegg: Baderomsplater. Himling: Formpresset panel. Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant, og speil over med tilhørende belysning. Ved vurdering av våtrom tas det utgangspunkt i referanse for våtrom som gjaldt ved byggeåret, det kan dermed ha avvik fra dagens krav iht TEK 2010/2017, hvor det blant annet har krav til fall på 25 millimeter målt fra topp terskel/membran til topp sluk. Fall til sluk er målt kommentert, tilstandsgrad settes etter alder på våtrom og levetid for våtrom er generelt mellom 10-20 år, avhengig av bruk. Fliser på gulv med gulvvarme. Det er målt ca 15mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Overflater under dusjkabinett er begrenset inspisert på grunn av tilgjengelighet. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adkomst for måling. Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår. Grunnet innebygget kabinett er vegger ikke utsatt for vannsprut og det er lite fare for vannsøl. Normal levetid på våtrom er mellom 10-20 år med direkte vannsøl/dusj på fliser. Anbefaler fortsatt bruk av kabinett. Merk at kontroll av våtrom er visuell kontroll med overflatesøk med fuktindikator i våtsone, gjenstander er ikke flyttet på og det er utført måling av fall fra terskel til topp sluk. Der dokumentasjon på utførelse og oppbygging er forevist blir det kommentert. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Plastsluk. Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og innredninger utover normal bruksslitasje og det virker til at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringdagen. Det er varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Rommet er ikke utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med profilerte fronter. Malte veggoverflater og underbelysning. Heltre benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integreert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og avsatt plass til kjøleskap. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Ingen synlig vannstoppersystem. Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

#### SPELALROM

[Gå til side](#)

Overflate gulv: parkett

Overflate vegg: mur og malte panelplater

Overflate himling: malt panel i mdf

Innredet med: gulvmontert wc og skap med håndvask og ettgrep blandebatteri. Enkel innredning med servant og ettgrep blandebatteri, gulvmontert toalett.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Rør-i-rør opplegg med åpen fordeling i himling i kjeller.

Følgende sjekkpunkter vurderes:

Lekkasjer.

Funksjonstest stoppekran.

Vannmengde ved tapping.

Trykkslag i rør.

Lekkasje kontroll uten bruk av samleskap. Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon. Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.



## Beskrivelse av eiendommen

Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Varmepumpe luft/luft er montert i stue. Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Bereider er plassert Normal levetid for varmtvannsbereidere er ca. 20 år. El-anlegg med automatsikringer.  
- Røykvarsler  
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert. Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert. Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Stedvis noe fornyet drenering i 2012. Grunnmur er utført i støpt betong. Tomten er flatere. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

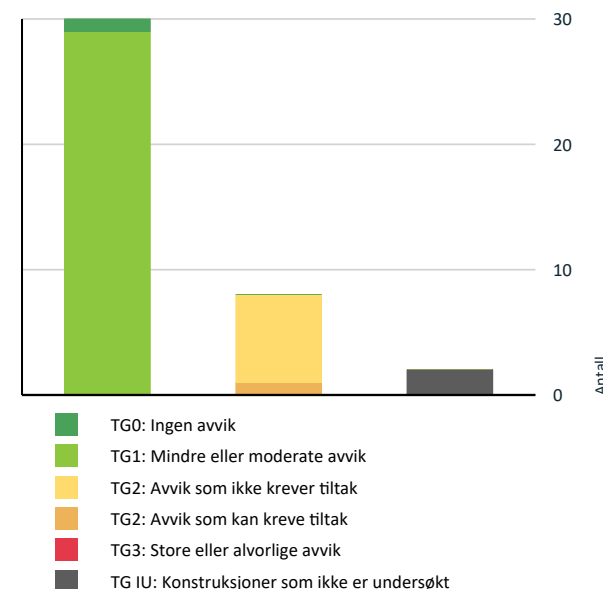
### Lovlighet [Gå til side](#)

**Enebolig**  
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

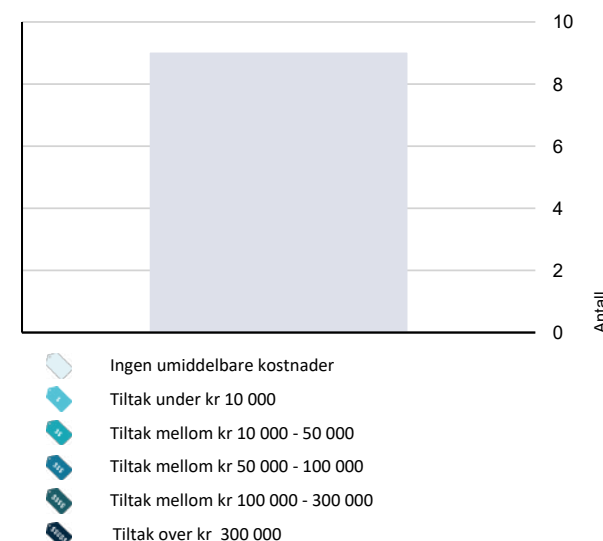
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)  
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

**Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Det er registrert enkelte fuktskjolder i konstruksjon/undertak, ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Innvendig > Radon** [Gå til side](#)  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**




## Sammendrag av boligens tilstand

### ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk, membran eller resterende deler av våtrommet. utført av lokale firmaer i 2012.

 **Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad


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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

 **Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad


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

El-anlegg med automatsikringer.

 **Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

 **Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

**Byggeår**  
1949

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, avvik kan forekomme.

**Anvendelse**  
Enebolig

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### ! TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tekkingen var på befaringdagen dekket med snø, er derfor begrenset inspisert. Taket er tekket med Ambassadør takplater.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Eier



#### ! TG 1 Nedløp og beslag

Takvann ført til terreng med enkelt utkast. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Eier



## Tilstandsrapport



### TG 1 Veggkonstruksjon

Stående utvendig trekledning.



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruksjonene er inspisert fra luke. Takkonstruksjonen er stedvis lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringdagen. Mønet skråtak

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktspjølder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Det er registrert enkelte fuktspjølder i konstruksjon/undertak, ved fuktmålinger var dette tørt på befaringdagen.

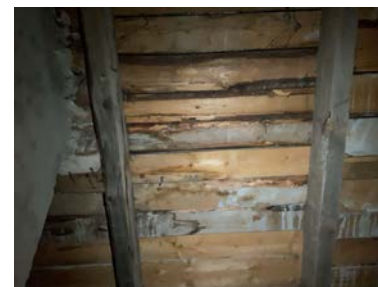
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert gamle fuktmerker i undertak. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Det anbefales å følge med videre utvikling. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene. TG 2 pga alder (byggeår)

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



### TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass fra 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



### TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass. Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass fra 2012. Overflatevedlikehold og justeringer må likevel påregnes.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



## Tilstandsrapport



### TG 11 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

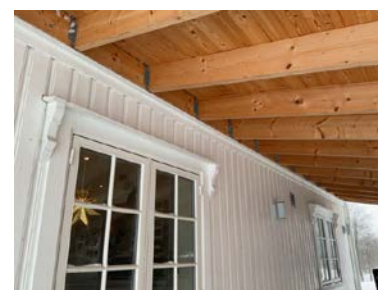
### TG 1 Andre utvendige forhold

Carport: Oppført i trekonstruksjoner. Ferigstilt oktober 2020 utført i regi selger.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## Tilstandsrapport



### INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av: Gulv: Parkett. Vegg: Malte glatte flater. Panelplater. Tapet. Himling: Malte glatte flater. Formpresset panel. Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. gjennom stuen er registrert. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Bla registrert lokale skjevheter i 2. etg. Dette er ikke unormalt i eldre boliger.

Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Det kan stedvis oppleves noe svikt/ujevnheter i gulvoverflatene. Dette er ikke unormalt da gulvene er lagt flytende.



## Tilstandsrapport



### TO 2 Radon

Bygningsakkyndig har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon). Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.

Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft.

Grunnstoffet uran er naturlig radioaktivt og finnes i berggrunn og jordsmonn. Når uran brytes ned, dannes det nye radioaktive stoffer, blant annet radon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TO 1 Pipe og ildsted

Ildsted er montert. Murt pipe, antatt teglstein. 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 og synlige overflater innvendig i bolig.

Veiledningen til TEK17 angir at gulv under og foran ildstedet må være av ubrennbar materiale eller være dekt med ubrennbar plate eller materiale som tilfredsstiller klasse B-s1,d0 (In1). Plata må rekke minst 300 mm ut foran ilegget med mindre annet går fram av monteringsanvisningen.

Det er synlige sprekker i murlaging på brannplate bak ovn på kjøkken.

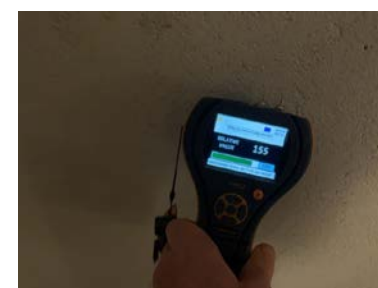
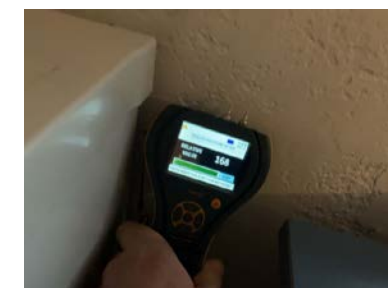
## Tilstandsrapport



### TO 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Grunnmuren er synlig. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

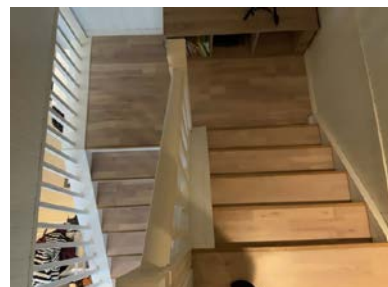


### TO 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.



## Tilstandsrapport



### 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med malte profilerte overflater. Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)

Årstall: 2012

Kilde: Eier



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Rommet har over halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet kan likevel ha mange leveår igjen, dette avhenger av bruksintensitet og påkjenning. Det anbefales å fortsatt benytte badekar slik at direkte vann/fukt på konstruksjonene unngås og å følge med for å inngå skader da dette plutselig kan oppstå i eldre våtrom. Overflater: Gulv: Fliser. Vegg: Baderomsplater. Himling: Formpresset panel.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

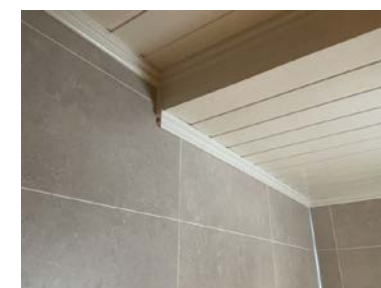
## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2012



### 1. ETASJE > BAD

#### 2 TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Ved vurdering av våtrom tas det utgangspunkt i referanse for våtrom som gjaldt ved



## Tilstandsrapport

byggeåret, det kan dermed ha avvik fra dagens krav ihht TEK 2010/2017, hvor det blant annet har krav til fall på 25 millimeter målt fra topp terskel/membran til topp sluk. Fall til sluk er målt kommentert, tilstandsgrad settes etter alder på våtrom og levetid for våtrom er generelt mellom 10-20 år, avhengig av bruk. Fliser på gulv med gulvvarme. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Overflater under badekar er begrenset inspisert på grunn av tilgjengelighet. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adgang for måling.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

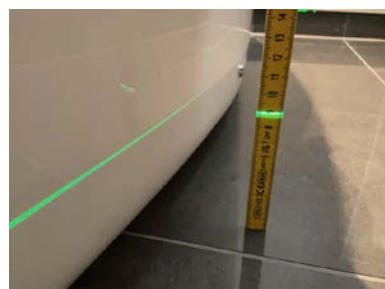
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Grunnet badekar er vegger ikke utsatt for vannsprut og det er lite fare for vannsøl. Normal levetid på våtrom er mellom 10-20 år med direkte vannsøl/dusj på fliser. Anbefaler fortsatt bruk av badekar. Merk at kontroll av våtrom er visuell kontroll med overflatesøk med fuktindikator i våtsone, gjenstander er ikke flyttet på og det er utført måling av fall fra terskel til topp sluk. Der dokumentasjon på utførelse og oppbygging er forevist blir det kommentert. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Plastsluk. TG 2 på sluk, membran og tettesjikt på bakgrunn av manglende dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon. Normalt vil en membran fungere i 10 - 20 år forutsatt riktig utført, det må derfor finnes dokumentasjon for å vurdere hva som er utført og hvordan utførelsen er utført. Plastsluk.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk, membran eller resterende deler av våtrommet. utført av lokale firmaer i 2012.

### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og innredninger utover normal bruksslitasje og det virker til at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringdagen.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD



## Tilstandsrapport

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Rommet er ikke utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Overflater: Gulv: Fliser. Vegg: Baderomsplater. Himling: Formpresset panel. Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant, og speil over med tilhørende belysning.

Årstall: 2012

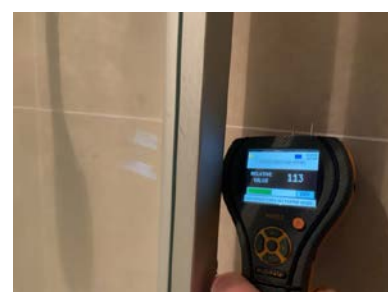
Kilde: Eier



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2012



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Ved vurdering av våtrom tas det utgangspunkt i referanse for våtrom som gjaldt ved byggeåret, det kan dermed ha avvik fra dagens krav iht TEK 2010/2017, hvor det blant annet har krav til fall på 25 millimeter målt fra topp terskel/membran til topp sluk. Fall til sluk er målt kommentert, tilstandsgrad settes etter alder på våtrom og levetid for våtrom er generelt mellom 10-20 år, avhengig av bruk. Fliser på gulv med gulvvarme. Det er målt ca 15mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Overflater under dusjkabinett er begrenset inspisert på grunn av tilgjengelighet. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adgang for måling. Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Grunnet innebygget kabinett er vegger ikke utsatt for vannsprut og det er lite fare for vannsøl. Normal levetid på våtrom er mellom 10-20 år med direkte vannsøl/dusj på fliser. Anbefaler fortsatt bruk av kabinett. Merk at kontroll av våtrom er visuell kontroll med overflatesøk med fuktindikator i våtsone, gjenstander er ikke flyttet på og det er utført måling av fall fra terskel til topp sluk. Der dokumentasjon på utførelse og oppbygging er forevist blir det kommentert. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Plastsluk.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og innredninger utover normal bruksslitasje og det virker til at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



### 2. ETASJE > BAD

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Rommet er ikke utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## Tilstandsrapport

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med profilerte fronter. Malte veggoverflater og underbelysning. Heltre benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integriert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og avsatt plass til kjøleskap. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Ingen synlig vannstoppersystem. Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



### SPESIALROM

#### 2. ETASJE > TOALETTROM

##### TG 1 Overflater og konstruksjon

Overflate gulv: parkett

Overflate vegg: mur og malte panelplater

Overflate himling: malt panel i mdf. Synlige fuktmerker registrert. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Innredet med: gulvmontert wc og skap med håndvask og ettgreps blandebatteri. Det opplyses at det vil bli montert glassplate bak håndvask.



# Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Eier



## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Teknisk anlegg

Enkel innredning med servant og ettgreps blandebatteri, gulvmontert toalett.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Rør-i-rør opplegg med åpen fordeling i himling i kjeller.

Følgende sjekkpunkter vurderes:

Lekkasjer.

Funksjonstest stoppekran.

Vannmengde ved tapping.

Trykkslag i rør.

Lekkasje kontroll uten bruk av samleskap. Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må

# Tilstandsrapport

komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

Årstall: 2012



## Tilstandsrapport



### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.



### TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft/luft er montert i stue. Det opplyses om service utført i juni 2024.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Tilstandsrapport



### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Bereder er plassert Normal levetid for varmtvannsbereidere er ca. 20 år.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2012**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for bygningssakkyndig. Anlegget er utført av GEAS Gjøvik i 2012.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som



## Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 0 Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

## Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert. Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Vurdering basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stedvis noe fornyet drenering i 2012.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i støpt betong.



## Tilstandsrapport



### TG HJ Terrengforhold

Tomten er flatere.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## 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

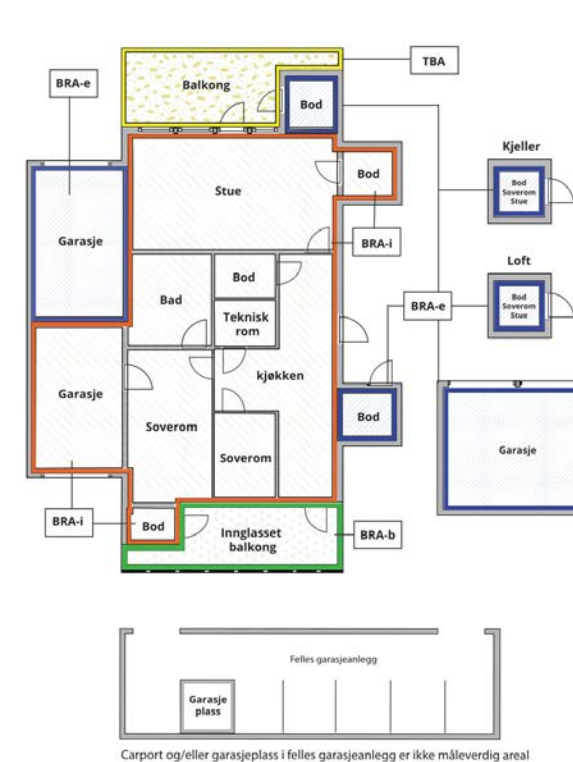
### Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	97			97			97
2. etasje	40			40		15	55
Kjeller	49			49			49
<b>SUM</b>	<b>186</b>					<b>15</b>	<b>201</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>186</b>						

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

loftsrom i trappeløp ca 5,5 kvm - lav takhøyde  
Arealer i ulike rom med lav takhøyde ca 10 kvm

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	152	34

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2025	Hans Christian Gjestvang	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	247	6		0	1608.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Kolbulinna 456

#### Hjemmelshaver

Arntzen Janne Alvilde

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Landlig beliggende langs Kolbulinna med gode sol- og utsiktsforhold. Grenser til dyrket mark og noe spredt boligbebyggelse.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

#### Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet.

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
1 219 200	2015	Annet



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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 byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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, gis kun en enkel beskrivelse.

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

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 tilgjengelige 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.

• 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.

## Forutsetninger

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

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

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetragtning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef. Forutsetning enebolig/tomannsbolig/fritidsbolig mm: 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 i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningkonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet GYLDIGHET: Skal rapporten være gyldig, må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til MeglerPartner AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. MeglerPartner AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader

## Forutsetninger

for alle TG 3 i rapporten  
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter. Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse tilstøtende konstruksjoner.



# Områdeanalyse

Eiendom	3442 247/6		
Utskriftsdato	30.01.2025	Antall datasett	94

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

## 7 Berørte datasett

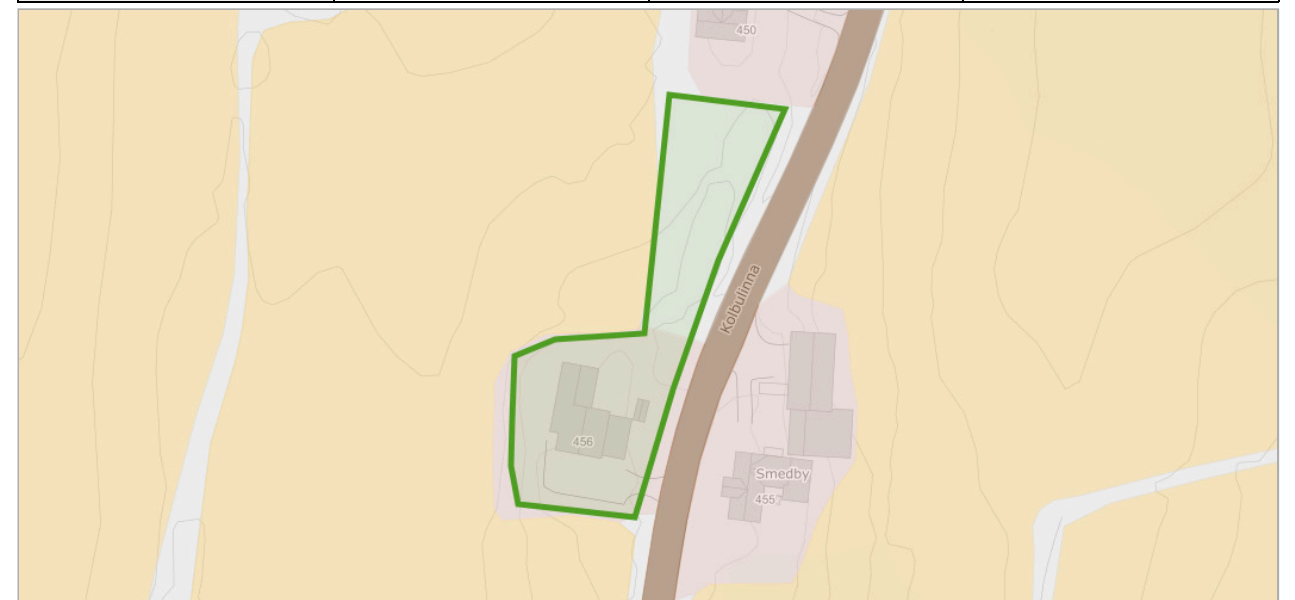
- 1 FKB-AR5
- 1 Naturtyper i Norge - landskap
- 1 Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- 1 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 1 Løsmasser N50/N250
- 1 Naturtyper på land (NiN)
- 1 Støykartlegging veg etter T-1442

## 87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikulykker
- Utvalgte naturtyper
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for jord og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybde data
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmiteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturvernområder
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindrifsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turutebasen
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

## FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	28.01.2025
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Åpen fastmark
- Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	2
Bebyggelse	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

## Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

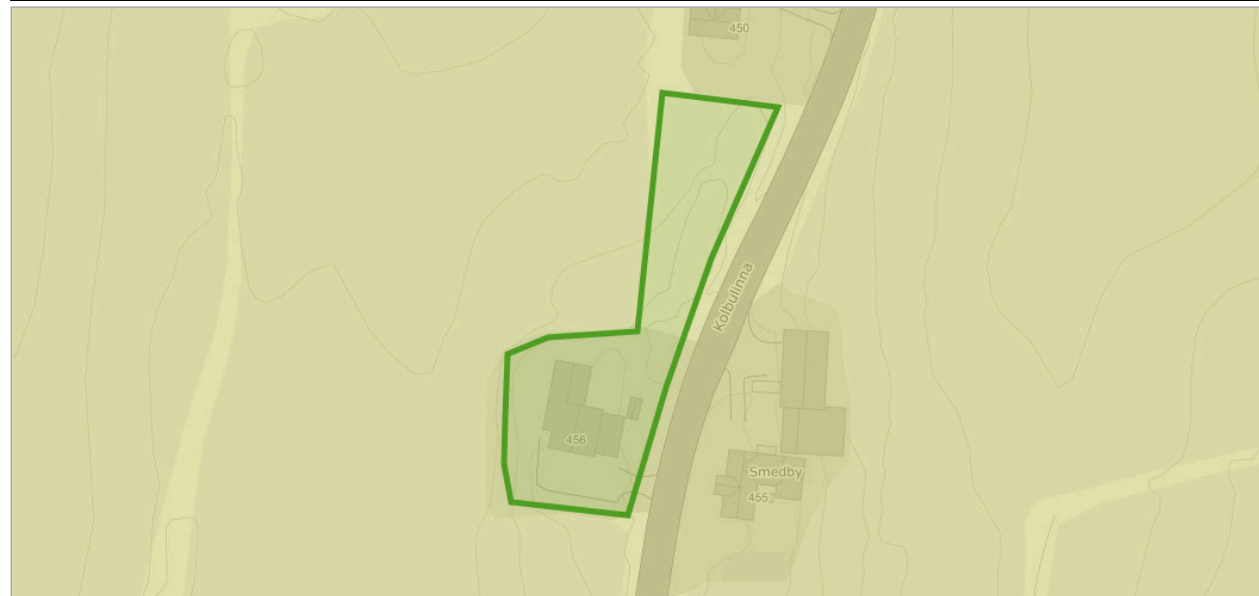
Løsmasser N50/N250	
<span style="color: green;">■</span>	Tykk morene
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Tynn morene
<span style="color: blue;">■</span>	Torv og myr

### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	30.01.2025
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

<span style="color: yellow;">■</span>	Innland slettelandskap
<span style="color: lightyellow;">■</span>	Innland - slettelandskap

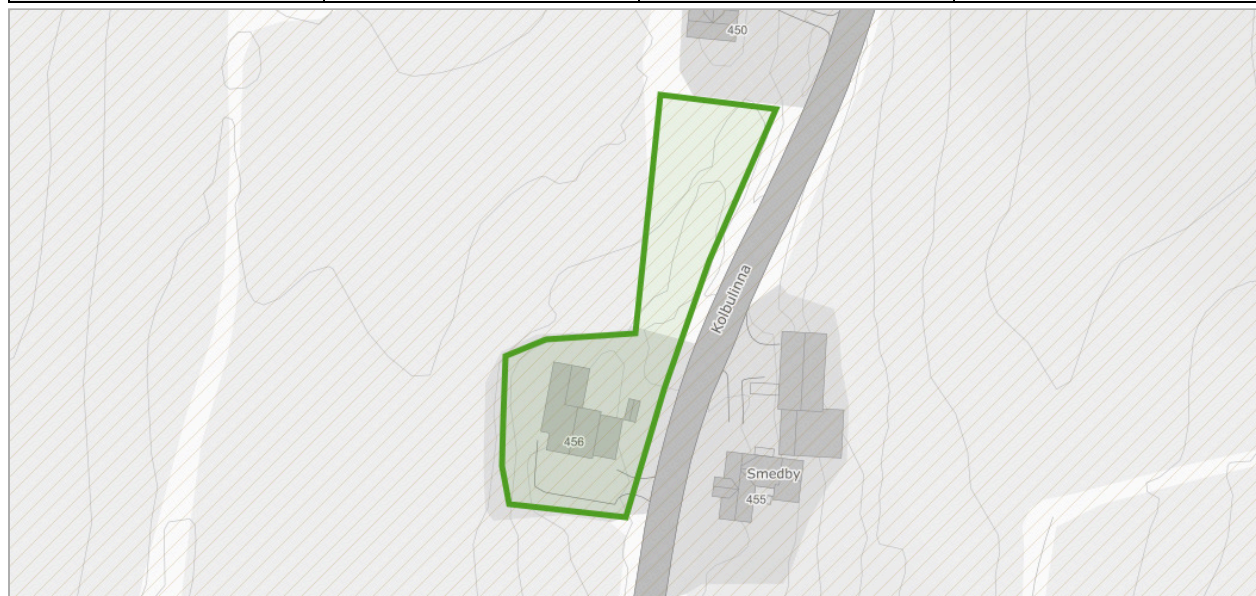
### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans



## Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.01.2025
-------	-------------------	---------	------------

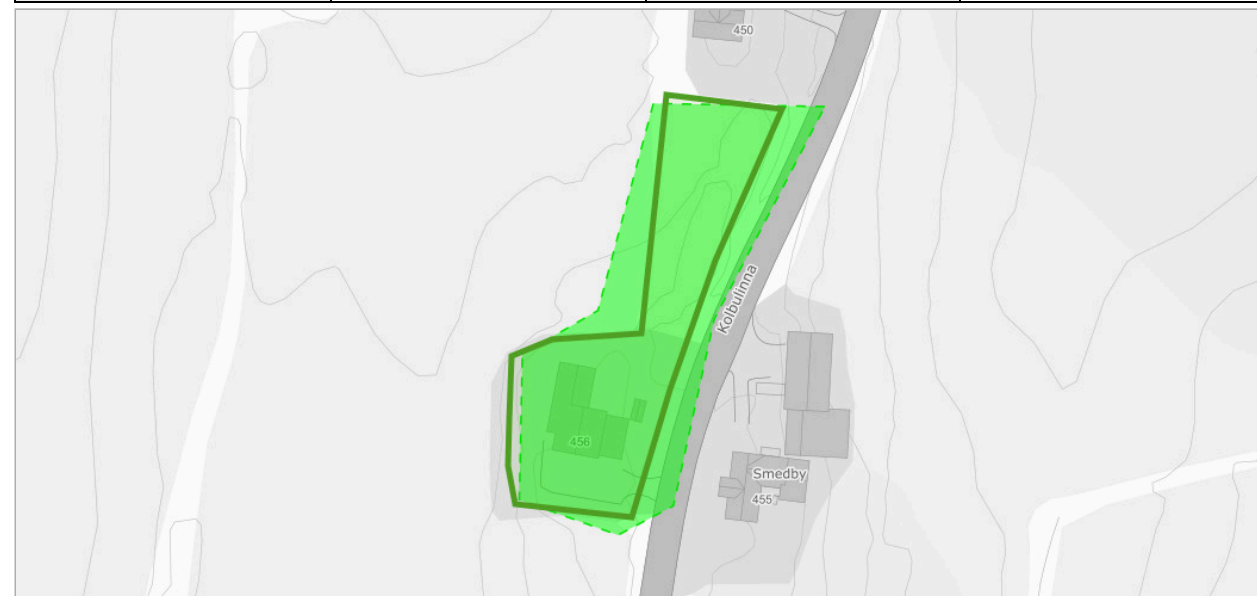


### Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Kulturlandskap Toten delområde 3	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2023

## Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.01.2025
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisetningen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisetningen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

### Tegnforklaring

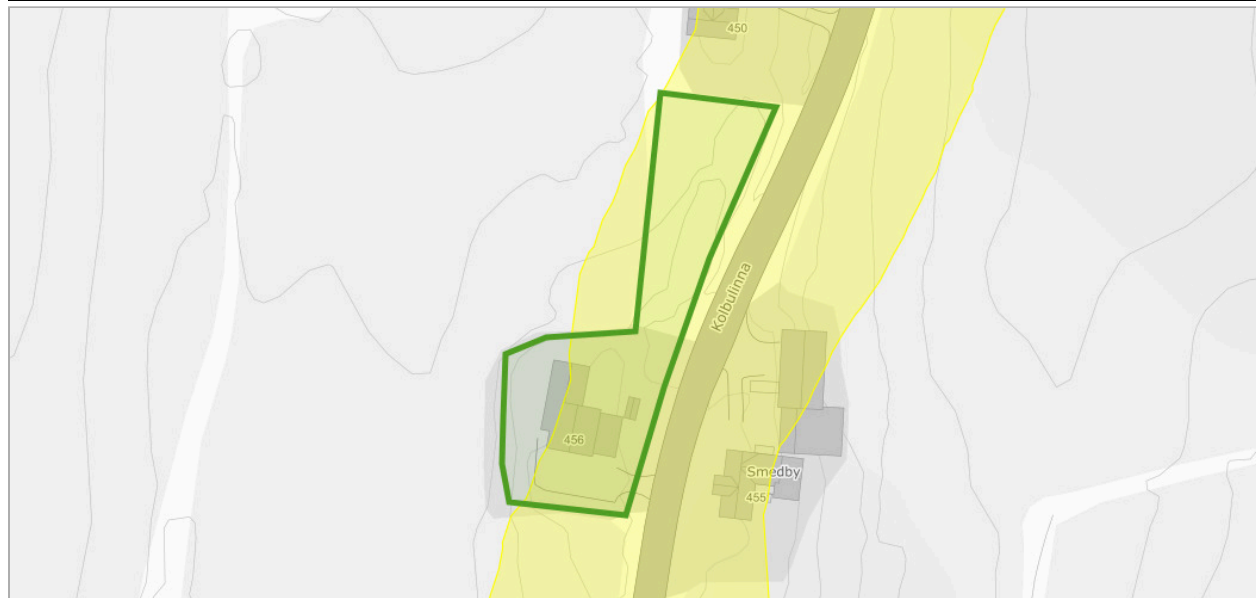
Naturtyper - DN håndbok 13  
■ Område - Lokalt viktig

### Objekter

Navn	Faktaark
Smedby	<a href="https://faktaark.naturbase.no?id=BN00028567">Faktaark (pdf)</a> (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00028567)

## Støykartlegging veg etter T-1442

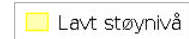
Kilde	Statens vegvesen	Versjon	30.01.2025
-------	------------------	---------	------------



### Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoener i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

### Tegnforklaring

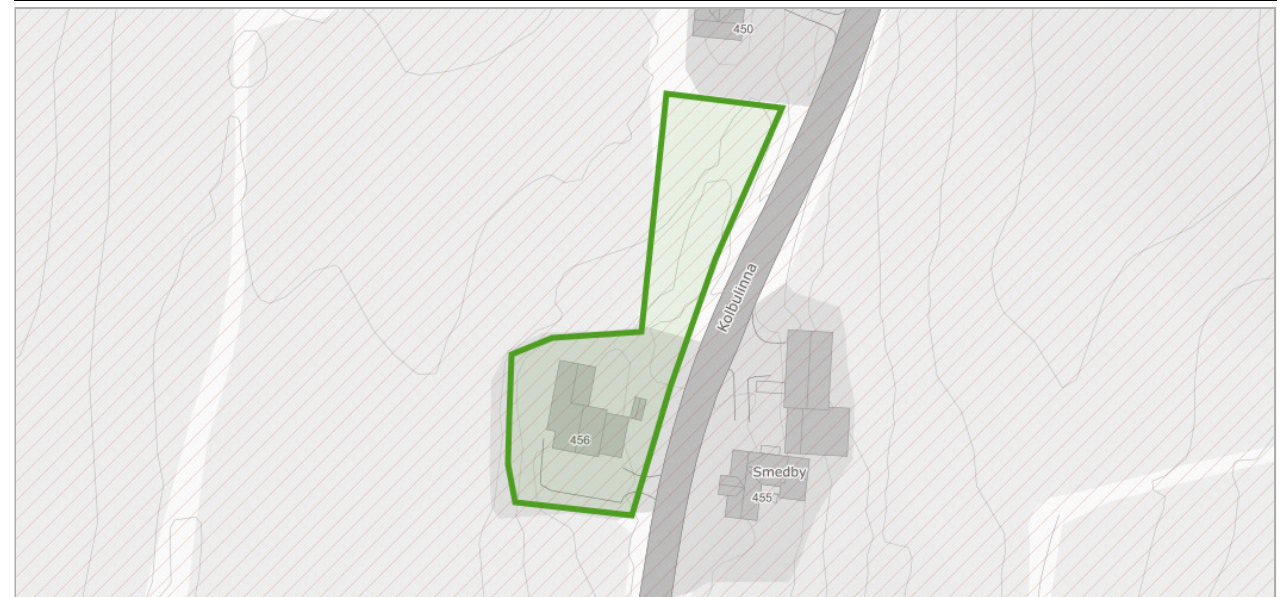


### Objekter

Kategori
G

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	30.01.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

### Tegnforklaring



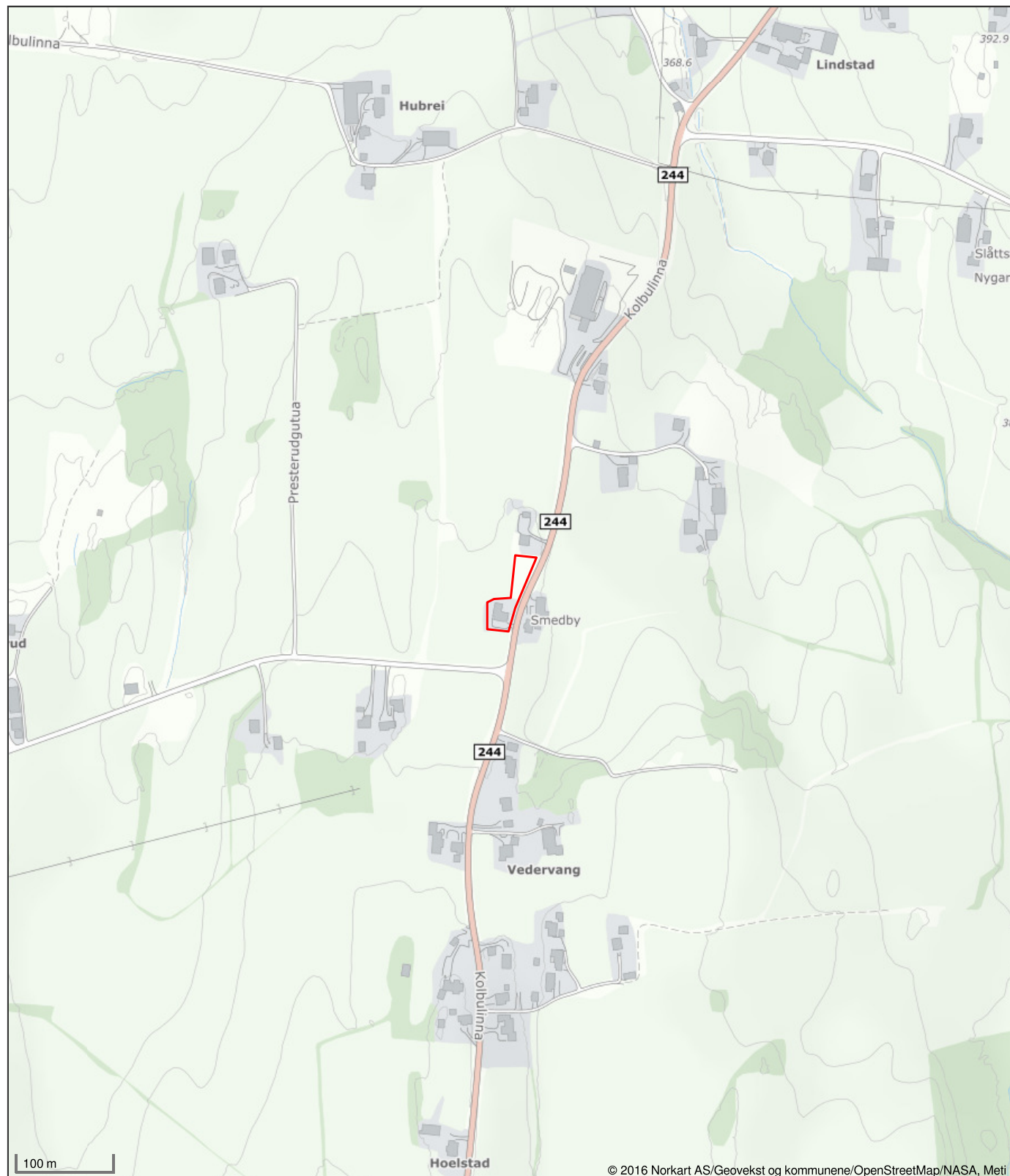
### Delfelt vannkraft

Delfelt navn	Kraftverknavn
MJØSA	Rånåsfoss

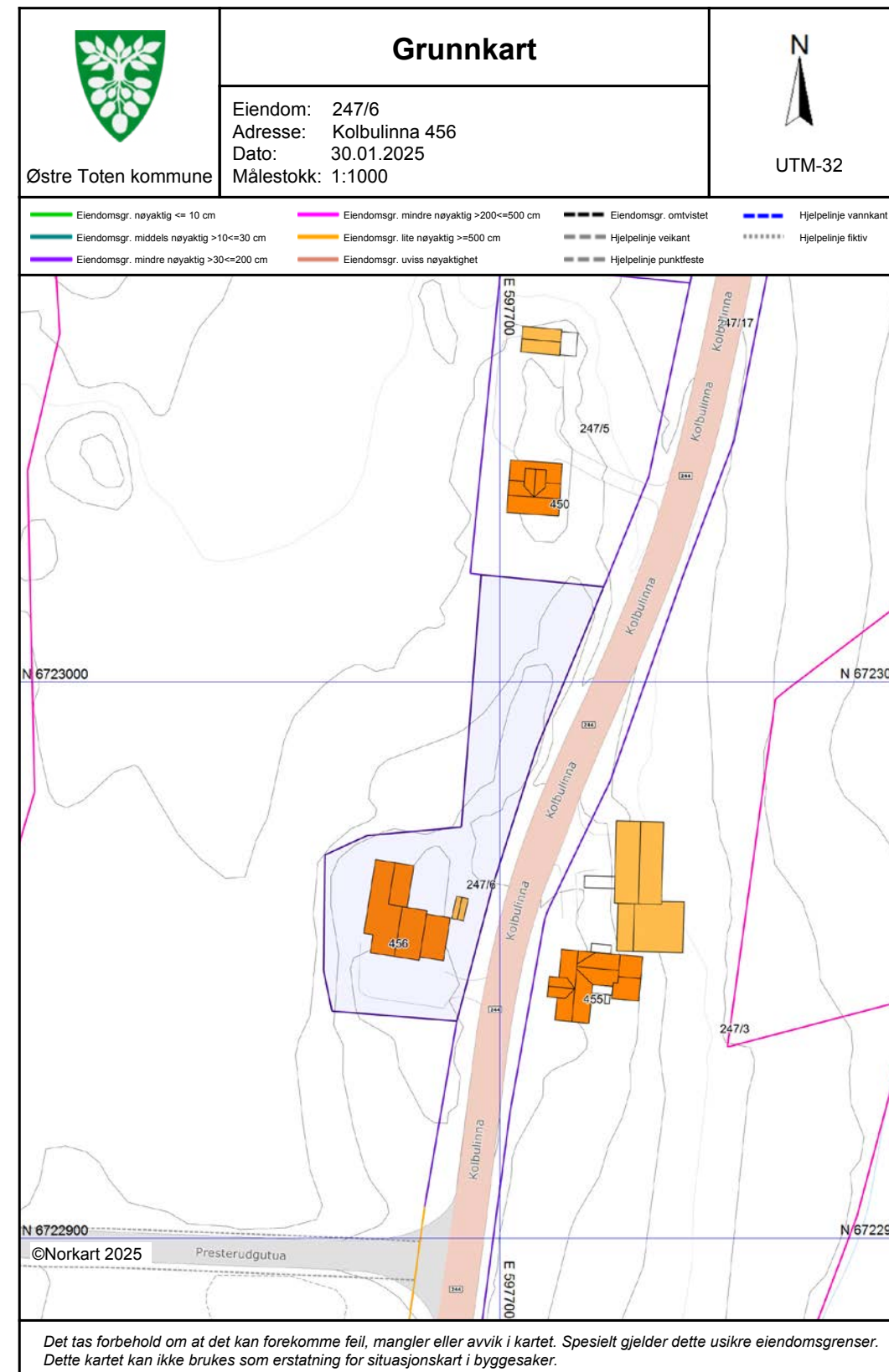


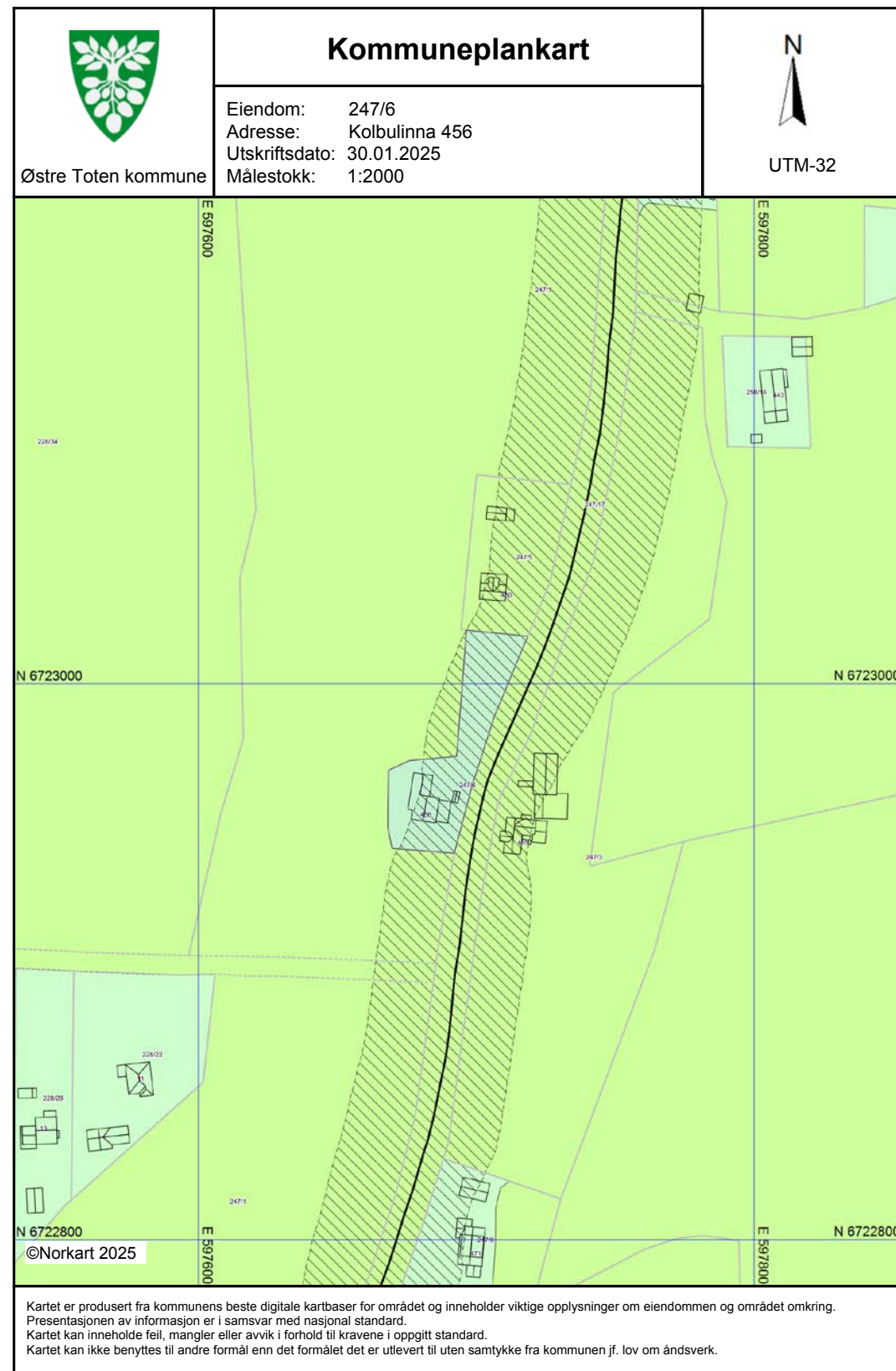


# Oversiktskart for eiendom 3442 - 247/6//



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

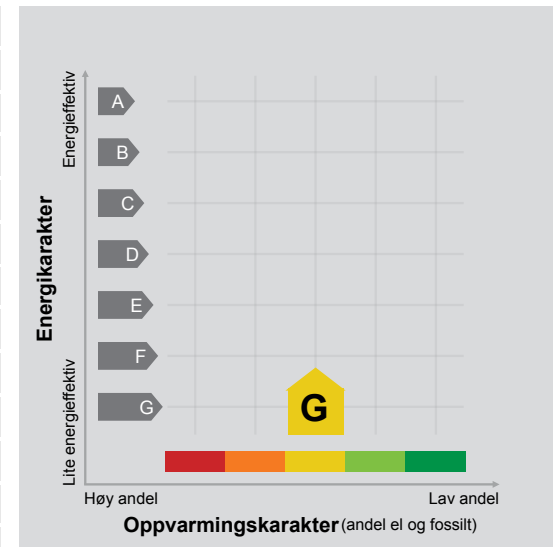




# ENERGIATTEST



Adresse	Kolbulinna 456
Postnummer	2850
Sted	LENA
Kommunenavn	Østre Toten
Gårdsnummer	247
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	156982504
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77509
Dato	10.02.2025
Innmeldt av	HANS CHRISTIAN GJESTVANG



**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.

**Energi karakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energi karakteren 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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# Nabolagsprofil

Kolbulinna 456

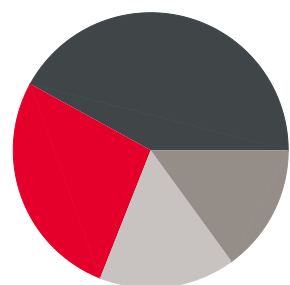
## Offentlig transport

🚗 Smeby Kolbulinna Linje 441	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Reinsvoll stasjon Linje RE30	15 min 🚶 13.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 9 min 🚶

## Skoler

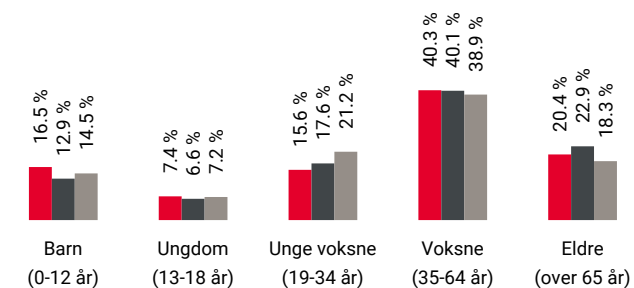
Vilberg skole (1-7 kl.) 111 elever, 7 klasser	5 min 🚶 4.3 km
Toten Montessoriskole (1-7 kl.) 13 elever, 2 klasser	6 min 🚶 5.2 km
Kolbu skole (1-7 kl.) 200 elever, 14 klasser	8 min 🚶 6 km
Hoffsvangen skole (1-7 kl.) 185 elever, 15 klasser	11 min 🚶 8.4 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	8 min 🚶 6.1 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	8 min 🚶 6.2 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	8 min 🚶 6.2 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder  
■ 42% 6-12 år  
■ 15% 13-15 år  
■ 16% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Smeby	229	107
■ Kommune: Østre Toten	14 827	7 484
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

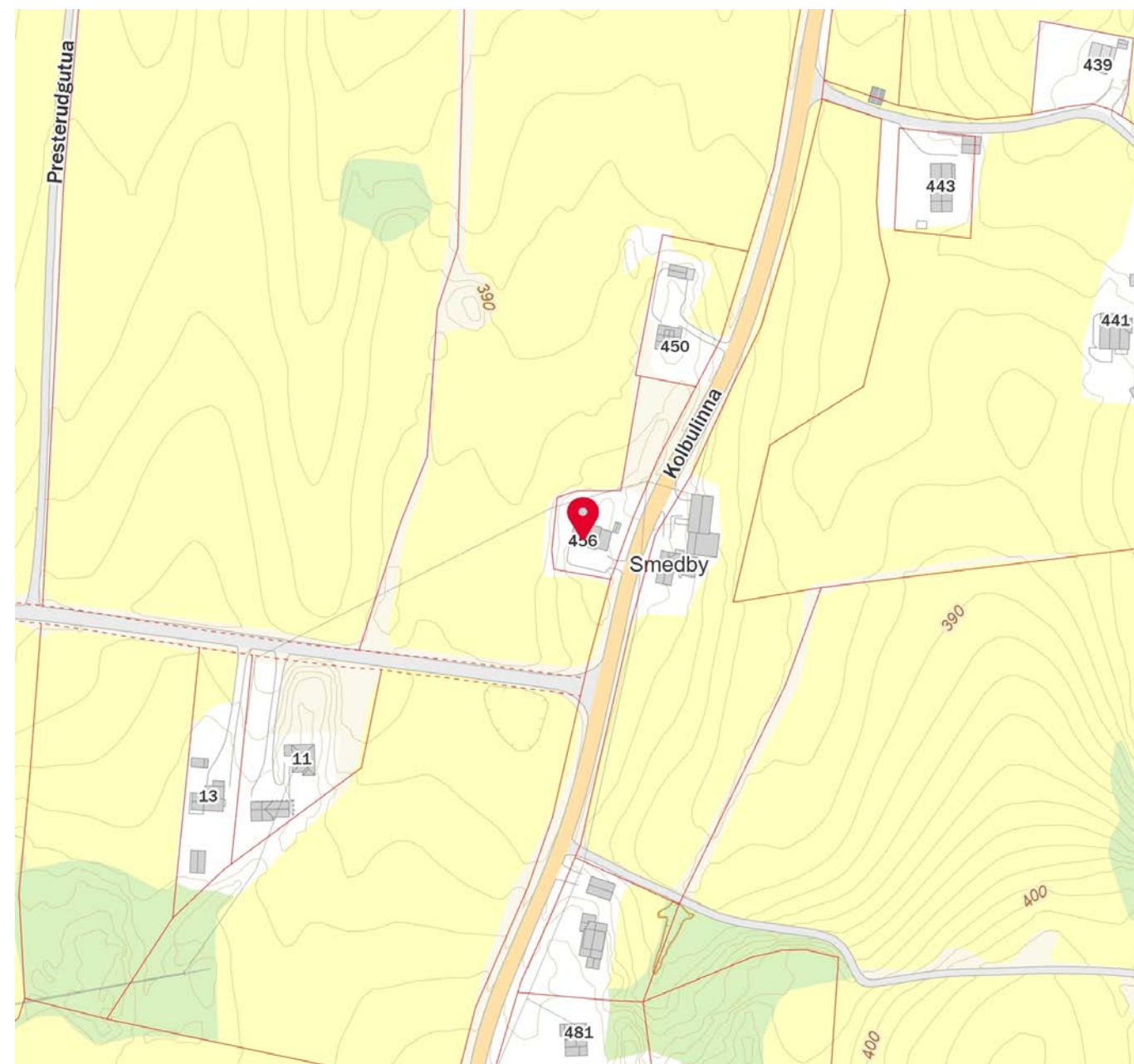
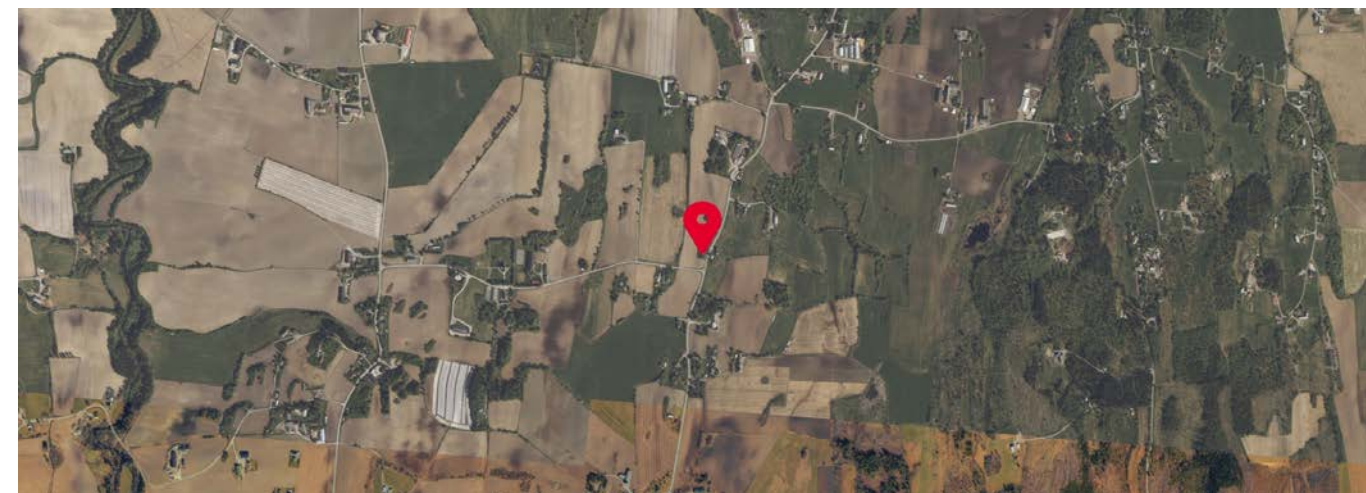
Vilberg barnehage (0-5 år) 28 barn	5 min 🚶 4.3 km
Nye Bonderudbakken gårdsbarnehage (...) 60 barn	8 min 🚶 5.9 km
Kolbu barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min 🚶 6.2 km

## Dagligvare

Coop Prix Kolbu Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 4.2 km
Kiwi Lena	7 min 🚶

## Sport

🏀 Kolbuplassen Ballspill, fotball, klatrevegg	4 min 🚶 3.5 km
🏀 KK-plassen Ballspill, fotball	5 min 🚶 3.9 km
🏊 Toten Treningscenter Lena	8 min 🚶
🏊 Skreia Trim	15 min 🚶





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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.



# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- 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.
- 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

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Kolbulinna 456  
2850 LENA

**Meglerforetak:** Aktiv Gjøvik Land Toten  
**Saksbehandler:** Lene Bergum Pettersson

**Telefon:** 986 30 564  
**E-post:** lene.b.pettersson@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre