

aktiv.



Kronborgsæterlinna 83 og 85, 2848 SKREIA

**Landlig og barnevennlig eiendom
– med flere bygninger og flotte
muligheter – kort veg til skole,
barnehage og turområder**



Eiendomsmegler

Anne Mette Skar

Mobil 980 15 622

E-post anne.mette.skar@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Omkostn.: Kr 56 350,-
Total ink omk.: Kr 2 256 350,-
Selger: Rolf Ole Kittelsen
Tonje Kittelsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 165/345 kvm
Tomtstr.: 2143 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 211, bnr. 21
Gnr. 211, bnr. 30
Oppdragsnr.: 1209250119

Ditt nye hjem?

Eiendom med flere bygg beliggende i landlige omgivelser i Øverskreien.

Her er det solrikt, barnevennlig og rolig.

Ca. 3 km til Eventyråsen barnehage og Stange skole.

Enebolig fra ca. 1976 inneholder romslig kjøkken, med åpen løsning mot spisestue/stue.

Her er det fin plass til både spisestue og sofagruppe, og et hyggelig sted å samle familien.

Stuen har godt med dagslys inn, noe som skaper en luftig og god romfølelse.

Med vedfyring i boligen skapes en lun og god atmosfære på kjølige kvelder.

Utgang til veranda hvor man kan nyte frisk luft og lange sommerkvelder.

Boligen inneholder 3 soverom og 2 bad, samt hobbyrom og bodrom i kjeller.

Eiendommen består av to gårds- og bruksnummer.

Eldre enebolig, uthus og enkel garasje medfølger.

I tillegg 2 bygg som er bygget sammen, garasje/uthus



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	52
Egenerklæring	55
Energiattest	104
Nabolagsprofil	105
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 165 m²

BRA - e: 180 m²

BRA totalt: 345 m²

TBA: 33 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 79 m² Soverom, hobbyrom, bad, vaskerom, boder og vindfang.

1. etasje

BRA-i: 86 m² Kjøkken, stue, spisestue, 2 soverom, bad og vindfang.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

5 m²

1. etasje

28 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 37 m² Garasje.

1. etasje

BRA-e: 98 m² Garasje og boder.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Enebolig:

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 237 cm.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt 217 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

Terrasse med utgang fra soverom på 3m².

Veranda med utgang fra stuen på 25m².

Takoverbygget platting ved inngang i underetasje på 5m².

Kjellerstue og filmrom tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

Opprinnelig bodrom er endret til oppholdsrom.

Dette er ikke omsøkt i kommunen og er et avvik fra de godkjente tegningene.

Garasje:

Byggene er sammenføyet med tak, derfor er arealer samlet som ett bygg. (Bygget ligger dels over i medfølgende tomt)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2143 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av to gårds og bruksnummer.

Tomten er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning.

Gruset gårdsplass.

Gode utsiktsforhold.

Uthus på tvers av tomtegrense.

Tomtestørrelse på 1393,6 m² og 750,4 m² er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart. Usikre grenser.

Total tomtestørrelse/-areal på ca. 2143 m² er hentet fra matrikkelutskrifter (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.

Eiendommen består av to boligtomter.

Eiendommen 211/21:

Etablert dato: 23.06.1955. Skylddeling.

Bruksnavn: SKOGHEIM.

Beregnet areal matrikkelkart: 1393.6 m2.

Ingen areal oppgitt i skylddeling.

Eiendommen 211/ 30:

Etablert dato: 30.05.1975. Målebrev.

Bruksnavn: BJØRKEBO.

Beregnet areal matrikkelkart 750.4 m2.

Målebrevet fra 1975 viser et areal på 750 m2.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Øverskreien i Østre Toten kommune.

Området er landlig med variert bebyggelse og god plass mellom husene.

Kort vei til barnehage og barneskole på Stange.

Til Skreia er det ca. 5 km som er nærmeste handelssted med eget kjøpesenter, post og servicetjenester.

Kommunesentret Lena ligger kun ca. 10 km unna med alle fasiliteter og videregående skoler.

Kort veg til fine markaområder på Totenåsen med fantastiske tur og fiskemuligheter.

Kort veg til Toppenplassen.

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 boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Alf Bjørnerud

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fra ca. 1976.

Normal standard og planløsning.

Taket er tekket med asfaltshingel.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.

Vindskier i treverk.

Eiers opplysning: Takrenner og nedløp er fra 1999.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning.

Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte takstoler.

Undertak med plater. Kaldt loft. Luftespalte ved raft. Lufteventiler i gavl.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er som fra byggeåret.

Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1975.

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

2- fløyet balkongdør i stue med 2-lags glass.

Veranda med adkomst fra stue. Fundamentert med blokker direkte på grunn.

Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Rekkverkhøyde på ca. 80 cm.

Balkong med adkomst fra soverom.

Tresøyler med betongfundament.

Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Tettesjikt tekket med stålplater.

Overbygget platting foran inngangsparti. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Trapp i treverk fra vindfang til hagen.

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Takvann ført på terreng og ned i grunnen. Overvann til kum.

Grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.

Skrånende tomt.

Bod fra ca. 1965:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående

utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater.

Vindskier i tre. Vinduer av tre i varierende utførelse. Tredører. Teglpipen.

Bygget har enkel standard.

Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Garasje fra ca. 1985:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Vindskier i tre. Vinduer av tre i varierende utførelse. Tredører. Leddport i stål.

Garasjeportåpner. Garasje i kjeller. Sikringsskap og belysning i uthus.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Bygget er vedlikeholdt, men ekstra kostnader til vedlikehold må påregnes.

To bygg er bygget sammen, ett fra 1981 og ett fra 1985.

Tomtegrensen går mellom byggene.

Nabotomten som er med i salget har 2 eldre bygg som ikke er tilstandsvurdert i rapporten. G.Br.nr 211/21.

Iht. tilstandsrapport datert 03.08.2025 av Alf Bjørnerud.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 2: Belegg badetrom 2. etasje. Utført av faglært Nordhagen og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Pkt. 5: Saltutslag på mur i vaskerom.

Pkt. 7: Sprekk i vedovn første etasje.

Pkt. 8: Tynn horisontal sprekk i grunnmur leca.

Pkt. 9: Mus observert i uthus.

Pkt. 11: Koblet opp ny Jordkabel med Sikringsskap og Belysning i Uthus. Faglært: Minel Elektriker AS 97780780.

Pkt. 12: Rapport blir sendt til takstmann.

Pkt. 13: Klargjort kurs for el-bil lader i garasje.

Pkt. 16: Byttet shingel på tak 2025 Montert garasjeport øvre garasje 2025. Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Pkt. 18: Gamingrom i kjellerrom 2025, ikke søkt om bruksendring.

Pkt. 22: Elektrisk anlegg, mangler ferdig attest. Venter på elektriker pr 180825.

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje:

Kjøkken, stue, spisestue, 2 soverom, bad og vindfang med dør ut på baksiden av boligen.

Veranda utenfor stue.

Balkong utenfor soverom.

Underetasje:

Soverom, hobbyrom, bad, vaskerom, boder og vindfang.

Standard

Velkommen til en innholdsrik eiendom beliggende i idylliske og rolige omgivelser i Øverskreien.

Her får du landlig sjarm, romslige uteområder og gode boforhold – perfekt for deg som ønsker plass, fred og nærhet til naturen.

Eiendommen består av to gårds- og bruksnummer og inneholder flere bygninger: en hovedbolig fra ca. 1976, og et kombinert garasje- og uthusbygg. I tillegg medfølger en eldre enebolig, et eldre uthus og en eldre enkel garasje i dårlig forfatning.

Dette gir mange muligheter – enten du drømmer om hobbyprosjekter, verksted eller god lagringsplass.

Hovedboligen byr på et romslig og funksjonelt kjøkken med åpen løsning mot spisestue og stue.

Her er det god plass til både spisebord og sofagruppe, og den åpne løsningen gjør dette til et naturlig samlingspunkt for hele familien.

Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommene en lys og luftig følelse.

Stuen har vedfyring som skaper en lun atmosfære – perfekt for kjølige høst- og vinterkvelder.

Fra stuen er det også utgang til en veranda, hvor du kan nyte stille sommerkvelder og frisk luft i grønne omgivelser.

Videre inneholder boligen 3 soverom og 2 bad, samt kjeller med hobbyrom og bod – praktisk for både familieliv og fritidsaktiviteter.

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig område med lite trafikk.

Det er ca. 3 km til både Eventyråsen barnehage og Stange skole, noe som gjør hverdagen enkel og oversiktlig for barnefamilier.

Ca. 5 km til Skreia sentrum hvor man finner det dagligvare og nødvendige fasiliteter.

Utendørs har man en skrånende tomt som er opparbeidet med plen og beplantning, samt gruset gårdsplass.

Her er det god plass for utelek og aktiviteter for stor og små.

Dette er en eiendom med mange muligheter – enten du ønsker god plass til familien, drømmer om å utvikle eiendommen videre, eller søker et fredelig sted i naturskjønne omgivelser.

Velkommen til visning!

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte heltre fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.

Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, kombiskap kjølfrys, oppvaskemaskin.

Kjøkkenventilator er montert over komfyr. (Eiers opplysning: Sivesindkjøkken fra 1991).

BAD/ VASKEROM:

Bad:

Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling.

Sluk av plast. Servant. Speil med tilhørende belysning.

Dusj. Gulvmontert wc. Eldre våtrom. Våtrommet er oppgradert med nytt gulvbelegg i 2025.

Det er naturlig ventilering.

Bad:

Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Tapet på vegger.

Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant. Dusjvegger.

Gulvmontert wc. Panelovn. Naturlig avtrekk. Tilluft dør.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av:

Himlingsplater. Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av:

Panelplater. Panel. Malt panel. Tapet. Malt strie.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett.

Heltregulv. Gulvbelegg. Betonggulv.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Lette/glatte innerdører.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Oppforet gulv i deler av kjelleren. Innvendige utforede vegger på grunnmur.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Trykktank for privat vann og Innvendig hovedstoppekrane er plassert i vaskerom.

Opplegg og kran for vaskemaskin på bod/teknisk rom.

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter fra 1975 er plassert i vaskerom.

- 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.

Kommentar fra selger vedr tilbehør:

Medfølger i salget:

Kjøkken:

Kjøleskap

Komfyr

Oppvaskmaskin

Stue:

Sofa

Stuebord

Seksjon

Soverom 2 (1.etasje)

Seng

Soverom 3 (kjeller)

Dobbeltseng (Ikea dagseng)

Kurvhyll

Tv

Pc-pult

Gamingstol

Soverom 4 (kjeller)

Dobbeltseng

Ikea hyller (2stk)
Leksepult
Kontorstol

Gamingrom/hobbyrom
2 lysende stoler
Skrivebord
Gamingstol
Prosjektør

2 vanlige gressklippere og hageredskap
Vedkløyver
Snøfres
Hageredskap

All ekstra inventar (som nevnt ovenfor) medfølger vederlagsfritt, mot ingen nedvasking ved overtakelse av huset, men vasker huset før bildene er tatt.
Nesten hele huset er nymalt, nytt gulv osv.

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

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid.

Bygningen er 49 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg.

Det anbefales at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen.

Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering.

Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.

Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

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

Tilbygg/ modernisering:

2024 Egeninnsats: Byttet shingel på tak 2025. Montert garasjeport øvre garasje 2025.

Klargjort kurs for el-bil lader i garasje.

2025 Utført av firma: Laget gamingrom i kjellerrom 2025, ikke søkt om bruksendring.

2025 Utført av firma: Elektro firma har rettet avvik etter el-tilsyn. Elektrisk anlegg, mangler ferdigattest. Venter på elektriker pr 180825.

2025 Egeninnsats: Lagt gulvbelegg og div malerarbeid og listing. Slipt parkettgulv i bolig.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.

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:

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på anbefalt brukstid. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at forventet brukstid for skjulte våtrommet er oppnådd.

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Deler av takrenner og beslag er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede

brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
- Vindskier bærer preg av elde og slitasje.
- Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.
- Det er opplyst at glassfiber pipebeslag og luftehatter fra byggeårer malt og gjenbrukt.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.
- Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.
- Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider.
- Det må etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.
- Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
- Delvis horisontale og skrå sprekker i mur ble registrert.
- Beplantning inntil yttervegg.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
 - Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep. •
- Vedlikeholdsarbeider må påregnes.
- Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
 - Det er ikke behov for strakstiltak. Åpninger i veggkonstruksjonen kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Det anbefales å følge med på tilstanden og tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.
 - Overflatebehandling av endevend/kledning, evt utskifting av skadet kledning.
- Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.

- Risiko for skader på kledning. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
- Beplantning anbefales fjernet for å redusere vedlikeholdsbehovet. Beplantning som vokser inntil yttervegg kan forkorte veggens funksjonstid.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.
- Undertaket er misfarget som følge av kondens.
- Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier.
- Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida.
- Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis innsisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i konstruksjonene. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av konstruksjonen ivaretas.
- Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørmengder og/eller snøsmelting. Konstruksjonen må sikres mot skadedyr.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående. Punktert isolerglass er registrert. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelte vinduer har kondensmerker. Enkelte tettelister var harde/slitt. Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/

dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Det er ettermontert katteluke i dørblad noe som svekker isolasjonsevnen i dør. Punktert isolerglass er registrert. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme på flere selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Slitasje på vrider/lås. Dørene tilfredsstiller funksjonskrav, men forventet brukstid er nært forestående/oppnådd. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket på mer enn en ved befaringen.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong med adkomst fra soverom. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran og overflater.

Veranda med adkomst fra stue. Konstruksjonen fremstår som underdimensjonert. Det er registrert svikt i konstruksjonene.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Åpninger i rekkverk er større enn dagens anbefaling. Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene i rekkverk ble målt til 70 mm.

Viktig å merke seg at høyder opptil 75 cm over gulvet kan ha horisontale spalter i rekkverket på maks 20 mm. Dette for å hindre at barn ikke enkelt får fotfeste i rekkverket. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.

Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden tettesjiktet fungerer i dag, men utifra forventet brukstid kan lekkasjer oppstå på membran/ tettesjikt. Lokal utbedring må utføres. Det er ikke behov for strakstiltak, siden terrasse/ platting fungerer for dagens eier.

Utskiftninger av treverk og frostsikring av konstruksjon er påregnelig om man ønsker en stabil konstruksjon. Åpninger og høyde på rekkverk har ikke tilbakevirkende kraft, men

det oppfordres til å sikre ihht dagens krav.

Utvendig > Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid på utvendig trapp er oppnådd eller nært forestående.

Øverste trinn er høyere enn de andre. Trappen bærer preg av å være midlertidig.

Eiers opplysning: Det har tidligere vært terrasse utenfor døren.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Fundamentering for trapp bør frostsikres. Påkostninger/ombygging må forventes.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Stedvis knirk i gulv.

- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting og bruk er påregnelig på enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avstanden mellom sotluke og brennbart materiale er for liten. Manglende brannsikker plate under sotluke. Sotluke (for fjerning av sotavfall) skal avstand til nærmeste brennbare materiale være minst 30 cm.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det bør gjøres kompenserende tiltak for å redusere fare for varmeutvikling mot

brennbare materialer. Innhent dokumentasjon, om mulig. Det er ikke behov for strakstiltak, siden pipe og ildsted er opplyst å fungere med dagens bruk.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vegg under terreng er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Fuktindikasjoner er registrert i vegg mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader.

Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at veggen er utsatt for forhøyet fuktpåkjenning.

Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader. Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens pga. at det ofte er skjulte feil og skader inne i konstruksjonene. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Fuktmålingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført, det kan ikke utelukkes avvik i konstruksjoner som ikke er undersøkt. Plast bør ikke benyttes i påforede vegger på innside av grunnmur pga. at den hindrer uttørking av konstruksjonene hvis den blir fuktutsatt. Ved renovering av underetasje/kjeller bør plast fjernes. Det er viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men det kan ikke utelukkes at det er avvik i lukkede konstruksjoner som ikke er inspisert. Temperatur bør heves, ventilasjon bør forbedres, årsak til fuktbelastning kartlegges. Ytterligere undersøkelser anbefales. Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører er nye. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

Eiers opplysning: Byttet låser og dørvidere i 2025.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Når vannrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må

påregnes.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må varmtvannsbereder skiftes.

En varmtvannsbereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare.

Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.

Venter man med å bytte ut varmtvannsbereder kan dette føre til risiko for vannskader, økt risiko for lekkasjer og høyere energikostnader.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

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

Fuktsikringen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering er oppnådd. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.

Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Deler av konstruksjon er skjult og drenering utelukkende vurdert på grunn av alder.

Det anbefales å installere avfukter. Dette fjerner ikke årsaken til fukt men bedrer brukbaheten av kjeller. Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Deler av fundamentering er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kontrollen er stikkprøvebasert.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Fuktindikasjoner er registrert i vegg mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader. Dette kan skyldes sviktende drenering eller kappilæropptrekk av fukt i vegger.

Konsekvens av kappilæropptrekk iu vegger kan være forhøyede fuktverdier og avflassing av overflatebehandling. Horisontale sprekke/riss i grunnmur, skyldes

sannsynligvis innpressing av vegg. Årsak kan være jordtrykk eller tele. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Stedvis fall på terreng mot bygning på oversiden, dette er avvik fra dagens krav.

Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen .

Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader. Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Komfyrvakt anbefales etablert. Det gjøres oppmerksom på at deler av kjøkkeninnredning er malt/fornytt, innredningen er ikke byttet. Enkelte slitasjer/skader er registrert. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er vindu i våtsonen.
- Våtromsplater fra byggeåret er malt.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Vindu er eksponert for fuktpåkjønning. Plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning. Bygningsdelen bør beskyttes mot direkte fuktpåkjønning. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.
- Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate. Eldre rørgjennomføringer i dusjsone, dusjbatteri er plassert for tidligere badekar.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ufagmessig utførelse av overflater. Belegg er lagt kun opp til våtromspanel-plater. Ihht krav skal belegg opp min 25 mm opp bak veggplater.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
 - Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.
 - Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
 - Det gjøres oppmerksom på at det kun er nye overflater på badet, det er eldre tettesjikt på vegg.
 - Rørgjennomføring i dusjsone er en risikoløsning.
- Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

- Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/ kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Kontroller og rengjør sluket regelmessig for å unngå at sluket mister funksjonalitet. Vær oppmerksom på at utett membran og tett sluk kan føre til vannskader.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig > Andre utvendige forhold:

Nabotomten, G.Br.nr 211/21 som er med i salget har i tillegg 2 eldre, dårlig vedlikeholdte bygg som ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Tomteforhold > Septiktank:

Septiktank i betong.

Tanken er ikke tilstandsvurdert.

Parkering

I garasje eller på gårdsplassen.

Solforhold

Gode sol- og utsiktsforhold.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

6932796

Radonmåling

Radon aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted.

Pipe forblendet med teglstein. Vedovn i begge etasjer.

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:

Eiendommen 211/ 21:

Siste utførte tiltak/ tilsyn: 10.03.2004.

Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 22.05.2003.

Avvik og anmerkninger:

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Eiendommen 211/30:

Siste utførte tiltak/ tilsyn: 20.04.2023.

Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 22.06.2023.

Avvik og anmerkninger:

Skum-apparat (brannsløkter) er utgått på dato og må fylles opp på nytt.

Info strømforbruk

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

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

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 200 000

Kommunale avgifter

Kr 15 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp og er totalt for begge gnr/bnr.

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiegebyr, renovasjon og eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen 211/30 i 2024:

Eiendomsskatt 4 030,48 kr

Feiing 499,00 kr

Renovasjon 4 460,00 kr

Slam 4 624,25 kr

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen 211/21 i 2024:

Eiendomsskatt 600,30 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 4 631

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

211/21:

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 61 386

Som sekundærbolig: kr 245 542

211/30:

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 414 223

Som sekundærbolig: kr 1 656 890

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.

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 211, bruksnummer 21 i Østre Toten kommune. Gårdsnummer 211, bruksnummer 30 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:

3442/211/21:

04.08.1975 - Dokumentnr: 5233 - Best. om adkomstrett/ veirett

Rettighetshaver: Knr:3442 Gnr:211 Bnr:30

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1955 - Dokumentnr: 2284 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3442 Gnr:211 Bnr:6

30.05.1975 - Dokumentnr: 3487 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3442 Gnr:211 Bnr:30

01.01.2020 - Dokumentnr: 1278892 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0528 Gnr:211 Bnr:21

3442/211/30:

30.05.1975 - Dokumentnr: 3487 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3442 Gnr:211 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 1253249 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0528 Gnr:211 Bnr:30

04.08.1975 - Dokumentnr: 5233 - Best. om adkomstrett/ veirett

Rettighet hefter i: Knr:3442 Gnr:211 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3442 Gnr:211 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

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 211/21 i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 157064282 - Enebolig (111) - 1 boenhet
- Bygningsnr. 157064290 - Garasjeuthus anneks til bolig (181)

Følgende bygg er registrert på eiendommen 211/30 i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 157064312 - Enebolig (111) - 1 boenhet
- Bygningsnr. 157064304 - Garasjeuthus anneks til bolig (181)

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen 211/ 21, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger brukstillatelse for bolig på eiendommen 211/30, datert 18.08.1976.

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

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

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 mottatt byggetegninger fra kommunen for enebolig på 211/30. Innholdet i disse er ikke i samsvar med dagens bruk.

Det påpekes at hobbyrom og sportsbod i boligens underetasje benyttes til kjellerstue og filmrom. Bruksendring foreligger ikke.

Det er ikke mottatt byggetegninger for enebolig på 211/21 eller for uthus. 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

Det er privat veg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg.

Offentlig vann: Nei

Offentlig avløp: Nei

Privat septikanlegg: Ja

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976.

Eiendommen har privat avløp.

Det er septiktank med overløp til grøft. Septiktank i betong.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976.

Det er privat boret brønn.

Eiendommen har privat vann.

Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i rapporten.

Privat avløpsanlegg må tilfredsstillende kravene i forurensningsforskriften.

Det er eiers eget ansvar at anlegget er riktig dimensjonert, at det fungerer tilfredsstillende, og overholder dagens rensekrav.

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

Rensegrøfter for infiltrasjonsanlegg har en levetid på ca. 20 år.

Er grøftene eldre, eller anlegget har andre feil/mangler, må det oppgraderes på eiers eget initiativ.

Tiltaket er søknadspliktig og krever registrert foretak med tilstrekkelig kompetanse.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 2015KP01

Navn: Kommuneplan Østre Toten

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 06.12.2023

Arealbruk:

LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv, Nåværende

Områdenavn: LS

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 2024KP01

Navn: Kommuneplanens arealdel - Tilbakeføring av næringsarealer på Bilitt til LNF

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

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 odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

2 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

55 000 (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))

56 350 (Omkostninger totalt)

72 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

75 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 256 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 272 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 275 050 (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 56 350

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,- 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 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 60.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anne Mette Skar
Eiendomsmegler
anne.mette.skar@aktiv.no
Tlf: 980 15 622

Ansvarlig megler bistås av

Anne Mette Skar
Eiendomsmegler
anne.mette.skar@aktiv.no
Tlf: 980 15 622

Oppdragstaker

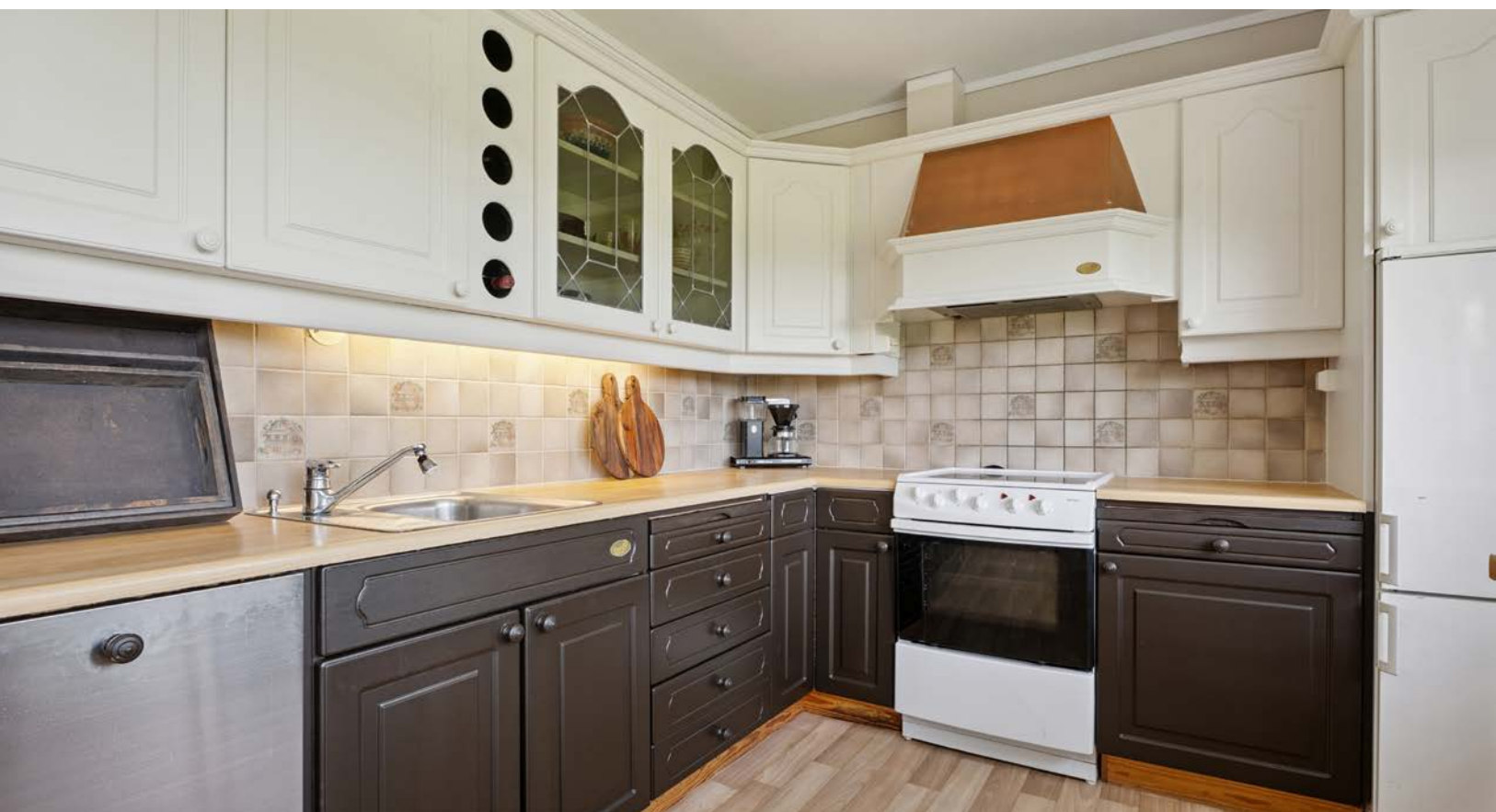
Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

26.08.2025



Velkommen til Kronborgsæterlinna 83 og 85.



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har malte profilerte fronter.



Kjøkkenet har åpen løsning mot spisestuen.



Godt med dagslys inn i stuen.



Et hyggelig sted å samle familien til dagens måltider.



Stuen har plass til både spisestuebord og sofagruppe.



Lun og god atmosfære med vedfyring.



Utgang til terrasse.



Soverom I



Soverom I med utgang til veranda.



Soverom II



Soverom III



Hobbyrom i kjeller.



Bodrom i kjeller.



Bad I på hovedplan.



Romslig bad med dusj.



Bad II i kjelleretasjen.



Romslig terrasse utenfor stue.



Terrasse med god plass for møblering.



Nytte solrike dager og frisk luft.



Tomt med plen og beplantning.



Gruset gårdsplass for parkering av bil.



Fasade.



Eldre enebolig.



Uthus på eiendommen.



Parkering i garasje/ uthus eller på tunet.



Noe skrånende tomt.



Avslappende og koselig rundt bålpanna.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250119	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tonje Kittelsen	Rolf Ole Kittelsen
Gateadresse	
Kronborgsæterlinna 83 og 85	
Poststed	Postnr
SKREIA	2848
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	6932796

Document reference: 1209250119

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Belegg baderom 2. etasje
Arbeid utført av	Nordhagen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Saltutslag på mur i vaskerom
-------------	------------------------------

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

Beskrivelse	Sprekk i vedovn første etasje
-------------	-------------------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	tynn horisontal sprekk i grunnmur leca
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	mus observert i uthus
-------------	-----------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	koblet opp ny Jordkabel med Sikringsskap og Belysning i Uthus
Arbeid utført av	Minel Elektriker AS 97780780

Filer

[Skjema1032.pdf](#)

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	Rapport blir sendt til takstmann
-------------	----------------------------------

Document reference: 1209250119

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Klargjort kurs for el-bil lader i garasje

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet shingel på tak 2025 Montert garasjeport øvre garasje 2025

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

gamingrom i kjellerrom 2025, ikke søkt om bruksendring

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg, mangler ferdig attest. Venter på elektriker pr 180825

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

Document reference: 1209250119

Tilleggs kommentar

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209250119

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
tonje kittelsen	ed1b4182482b4356ada2f 64bf46987578f4ea872	18.08.2025 11:00:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Ole Kittelsen	3fc7ba7d324e4e587abff4 f9d3f3932379ab45f1	22.08.2025 08:57:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1209250119

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Enebolig



Kronborgsæterlinna 83, 2848 SKREIA



ØSTRE TOTEN kommune



gnr. 211,211, bnr. 30,21, snr. 0,0

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 345 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 03.08.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 20715-1349

Referansenummer: FL7959

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Alf Bjørnerud

Vår ref:



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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Gjøvik Takst AS - 929 706 277

Alf Bjørnerud

Uavhengig Takstingeniør

alf@takstcon.no

918 20 930



Ansvarlig foretak

Gjøvik Takst AS - 929 706 277

 TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (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 tilstandsanalyse 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 strakstiltak 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

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i Skreien i Østre Toten kommune. Området er landlig med variert bebyggelse og god plass mellom husene. Kort vei til barnehage og barneskole på Stange. Til Skreia er det ca. 5 km som er nærmeste handelssted med eget kjøpesenter, post og servicetjenester. Kommunesentret Lena ligger kun ca. 10 km unna med alle fasiliteter og videregående skoler. Fine markaområder på Totenåsen med tur og fiskemuligheter. Kort veg til Toppenplassen.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående og liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Undertak av plater. Taktekking med asfaltshingel. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Vinduer av tre i 2-lags utførelse. Tredører med 2-lags glass. Teglpipe.

BEBYGGELSEN:

Eiendommen består av to boligtomter. (To eldre bygg på nabotomten G.Br.nr 211/21 er kun nevnt med bilder under "Andre utvendige forhold" pga elde og vedlikeholdsmangler) Bolig med internt bruksareal på 165 m² over 2 etasjer. Terrasse med utgang fra soverom. Veranda med utgang fra stuen. Takoverbygget platting ved inngang. Garasje med 3 oppstillingsplasser. Uthus.

STANDARD:

Boligen er fra 1976.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiendommen består av to gårds og bruksnummer. Eiet tomt på 750,4 m² og eiet tomt på 1393,6 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltshingel.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk. Eiers opplysning: Takrenner og nedløp er fra 1999.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning. Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte takstoler. Undertak med plater. Kaldt loft. Luftespalte ved raft. Lufteventiler i gavl.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er som fra byggeåret. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1975.

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. 2- fløyet balkongdør i stue med 2-lags glass.

Veranda med adkomst fra stue. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 80 cm.

Balkong med adkomst fra soverom. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist treverk. Tettesjikt tekket med stålplater

Overbygget platting foran inngangsparti. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Trapp i treverk fra vindfang til hagen.

Nabotomten som er med i salget har 2 eldre bygg som ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten. G.Br.nr 211/21

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Panel. Tapet. Malt strie.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Heltregulv. Gulvbelegg. Betonggulv.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Pipe forblendet med teglstein. Vedovn i begge etasjer.

Oppforet gulv i deler av kjelleren. Innvendige utforede vegger på grunnmur.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Lette/glatte innerdører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant. Speil med tilhørende belysning. Dusj. Gulvmontert wc. Eldre våtrom. Våtrommet er oppgradert med nytt gulvbelegg i 2025.
Det er naturlig ventilering.

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Tapet på vegger.
Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant. Dusjvegger.
Gulvmontert wc. Panelovn. Naturlig avtrekk. Tilluft dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte heltre fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, kombiskap kjøl/frys, oppvaskemaskin.

Kjøkkenventilator er montert over komfyr. (Eiers opplysning: Sivesindkjøkken fra 1991)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Trykktank for privat vann og Innvendig hovedstoppekran er plassert i vaskekjeller. Opplegg og kran for vaskemaskin på bod/teknisk rom.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

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

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter fra 1975 er plassert i vaskekjeller.

El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført på terreng og ned i grunnen. Overvann til kum.

Grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.

Skrånende tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er privat boret brønn

Eiendommen har privat vann. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales. Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten. Eiendommen har privat avløp.

Septiktank i betong. Privat boret brønn.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	345 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	165 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Beskrivelse av eiendommen

Det er rom i underetasje som på tegning er beskrevet som sekundære rom som hhv Hobbyrom og Sportsbod. Disse er omgjort til hhv Kjellerstue og Filmrom. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivarettatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler på tilleggsbygg. Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

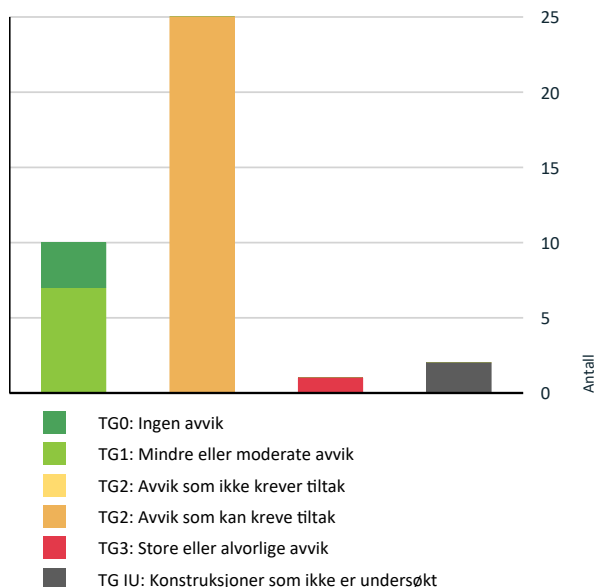
En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivarettatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

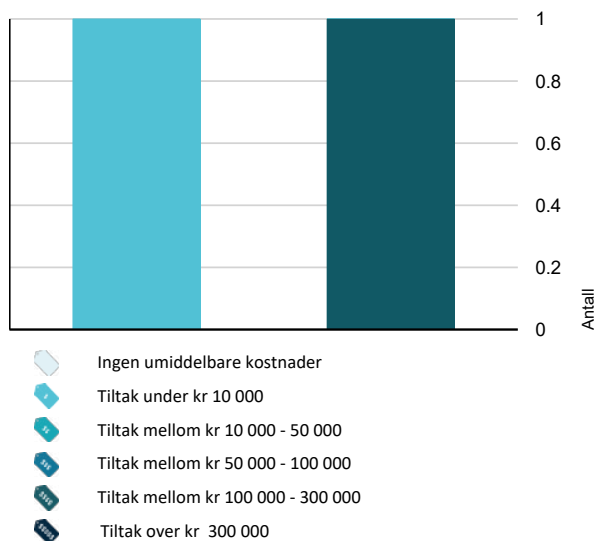
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

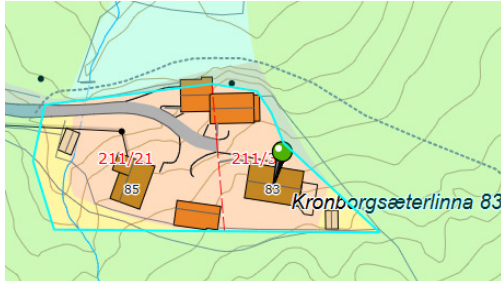
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1976

Kommentar

Opplyst av eier. Bildet viser situasjonskart av begge eiendommene på befaringen

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Bygningen er 49 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

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

Tilbygg / modernisering

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde):

2024	Egeninnsats	Byttet shingel på tak 2025 Montert garasjeport øvre garasje 2025 Klargjort kurs for el-bil lader i garasje
2025	Utført av firma	Laget gamingrom i kjellerrom 2025, ikke søkt om bruksendring
2025	Utført av firma	Elektro firma har rettet avvik etter el-tilsyn. Elektrisk anlegg, mangler ferdig attest. Venter på elektriker pr 180825
2025	Egeninnsats	Lagt gulvbelegg og div malerarbeid og listing. Slipt parkettgulv i bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltshingel.

Opplyst av rekvirent: Revet av 2 lag eldre shingel, skiftet deler av undertakplater og lagt ny shingel i 2025.

Nedløp og beslag

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

Eiers opplysning: Takrenner og nedløp er fra 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Deler av takrenner og beslag er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
- Vindskier bærer preg av elde og slitasje.
- Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.
- Det er opplyst at glassfiber pipebeslag og luftehatte fra byggeårer malt og gjenbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.
- Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.
- Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider.
- Det må etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning. Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.
- Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
- Delvis horisontale og skrå sprekker i mur ble registrert.
- Beplantning inntil yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep. • Vedlikeholdsarbeider må påregnes.
- Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
- Det er ikke behov for strakstiltak. Åpninger i veggkonstruksjonen kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Det anbefales å følge med på tilstanden og tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.
- Overflatebehandling av endevend/kledning, evt utskifting av skadet kledning. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.
- Risiko for skader på kledning. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
- Beplantning anbefales fjernet for å redusere vedlikeholdsbehovet. Beplantning som vokser inntil yttervegg kan forkorte veggens funksjonstid.

Tilstandsrapport



Vedlikeholdsbehov på utvendig kledning.



Beplantning inntil yttervegg.



Vedlikeholdsbehov på utvendig kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte takstoler. Undertak med plater. Kaldt loft. Luftespalte ved raft. Lufteventiler i gavl.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.
- Undertaket er misfarget som følge av kondens.
- Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier.
- Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida.
- Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningsseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er som fra byggeåret. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1975.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående. Punktert isolerglass er registrert. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelte vinduer har kondensmerker. Enkelte tettelister var harde/slitt. Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.



TG 2 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. 2- fløyet balkongdør i stue med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Det er ettermontert katteluke i dørblad noe som svekker isolasjonsevnen i dør. Punkttert isolerglass er registrert. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme på flere selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Slitasje på vrider/lås. Dørene tilfredsstiller funksjonskrav, men forventet brukstid er nært forestående/oppnådd. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket på mer enn en ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.



Balkongdør i soverom.



Balkongdør i stue, med katteluke.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med adkomst fra stue. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 80 cm.

Balkong med adkomst fra soverom. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Tettesjikt tekket med stålplater

Overbygget platting foran inngangsparti. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkong med adkomst fra soverom. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran og overflater.

Veranda med adkomst fra stue. Konstruksjonen fremstår som underdimensjonert. Det er registrert svikt i konstruksjonene.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Åpninger i rekkverk er større enn dagens anbefaling. Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene i rekkverk ble målt til 70 mm.

Viktig å merke seg at høyder opptil 75 cm over gulvet kan ha horisontale spalter i rekkverket på maks 20 mm. Dette for å hindre at barn ikke enkelt får fotfeste i rekkverket. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov. Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden tettesjiktet fungerer i dag, men utifra forventet brukstid kan lekkasjer oppstå på membran/ tettesjikt. Lokal utbedring må utføres. Det er ikke behov for strakstiltak, siden terrasse/ platting fungerer for dagens eier. Utskiftninger av treverk og frostsikring av konstruksjon er påregnelig om man ønsker en stabil konstruksjon. Åpninger og høyde på rekkverk har ikke tilbakevirkende kraf, men det oppfordres til å sikre ihht dagens krav.

Tilstandsrapport



Veranda ut fra stuen.



Tekking av gulv er fra byggeåret på balkong i 1. etasje.



Balkong i 1. etasje.



takoverbygget platting ved inngang i underetasjen

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i treverk fra vindfang til hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid på utvendig trapp er oppnådd eller nært forestående. Øverste trinn er høyere enn de andre. Trappen bærer preg av å være midlertidig.

Eiers opplysning: Det har tidligere vært terrasse utenfor døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fundamentering for trapp bør frostsikres. Påkostninger/ombygging må forventes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av rekkverk er ettersendt av eier.

TG IU Andre utvendige forhold

Nabotomten, G.Br.nr 211/21 som er med i salget har i tillegg 2 eldre, dårlig vedlikeholdte bygg som ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten. Se bilder:

Tilstandsrapport

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.



Bolighus fra ca 1965



Garasje fra ca 1985

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Panel. Tapet. Malt strie.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Heltregulv. Gulvbelegg. Betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis knirk i gulv.
- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting og bruk er påregnelig på enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue i 1. etasje.

Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

Avvikene som er målt er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

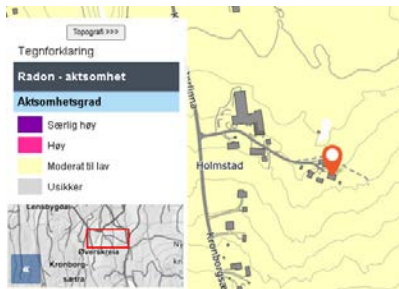
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe forblendet med teglstein. Vedovn i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avstanden mellom sotluke og brennbart materiale er for liten. Manglende brannsikker plate under sotluke. Sotluke (for fjerning av sotavfall) skal avstand til nærmeste brennbare materiale være minst 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

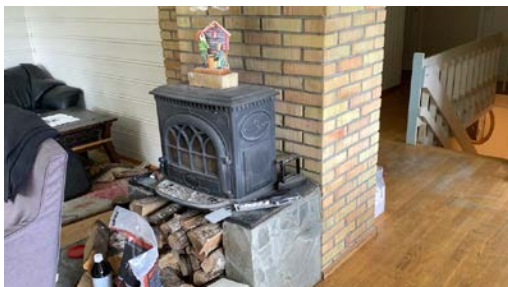
Det bør gjøres kompensierende tiltak for å redusere fare for varmeutvikling mot brennbare materialer. Innhent dokumentasjon, om mulig. Det er ikke behov for strakstiltak, siden pipe og ildsted er opplyst å fungere med dagens bruk.



Feieluken er for nærme brennbart. Kravet er 30 cm.



Vedovn i kjellerstue.



Vedovn i stue 1. etasje.



Pipe/forblending er skjevt murt gjennom etasjeskiller. Avviket er kun visuelt.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Oppført gulv i deler av kjelleren. Innvendige utforede vegger på grunnmur. Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue mot terreng. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vegg under terreng er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Fuktindikasjoner er registrert i vegg mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader. Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at veggen er utsatt for forhøyet fuktpåkjenning. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader. Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens pga. at det ofte er skjulte feil og skader inne i konstruksjonene. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Fuktmålingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført, det kan ikke utelukkes avvik i konstruksjoner som ikke er undersøkt. Plast bør ikke benyttes i påforede vegger på innsiden av grunnmur pga. at den hindrer uttørking av konstruksjonene hvis den blir fuktutsatt. Ved renovering av underetasje/kjeller bør plast fjernes. Det er viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Ikke registrert avvik som krever straktiltak, men det kan ikke utelukkes at det er avvik i lukkede konstruksjoner som ikke er inspisert. Temperatur bør heves, ventilasjon bør forbedres, årsak til fuktbelastning kartlegges. Ytterligere undersøkelser anbefales. Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.



Det ble registrert forhøye verdier av fukt i trekonstruksjon bak plast.



Det er registrert plast i vegg.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

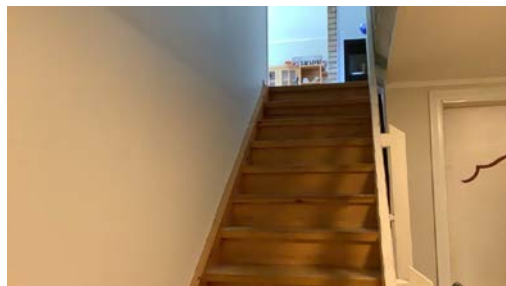
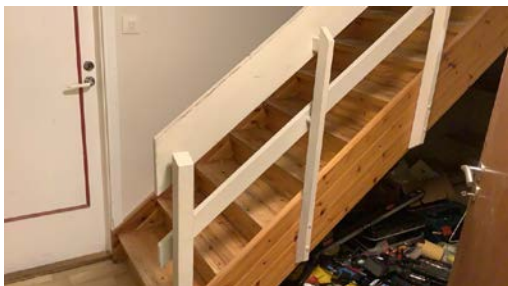
Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Lette/glatte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører er nye. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

Eiers opplysning: Byttet låser og dørvridere i 2025.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted.

Det anbefales montert rentbrennende ovner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant. Speil med tilhørende belysning. Dusj. Gulvmontert wc. Eldre våtrom. Våtrommet er oppgradert med nytt gulvbelegg i 2025.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsonen.
Våtromsplater fra byggeåret er malt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vindu er eksponert for fuktpåkjenning. Plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning. Bygningsdelen bør beskyttes mot direkte fuktpåkjenning. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.
- Det er ikke behov for straktiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate. Eldre rørgjennomføringer i dusjsone, dusjbatteri er plassert for tidligere badekar.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 15mm.

Vurdering av avvik:

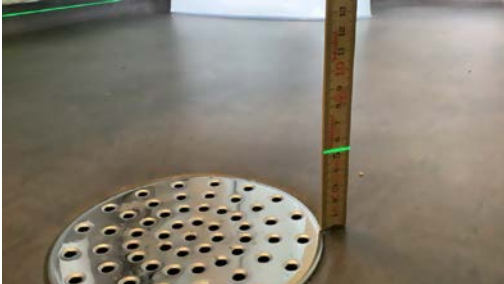
- Det er avvik:
- Det er ufagmessig utførelse av overflater. Belegg er lagt kun opp til våtromspanel-plater. Ihht krav skal belegg opp min 25 mm opp bak veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for straktiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.

Tilstandsrapport



Det er 15 mm jevnt fall til sluk.



Det er oppkant av belegg mot dør



Belegg er kun lagt opp mot veggplater.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
- Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.
- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
- Det gjøres oppmerksom på at det kun er nye overflater på badet, det er eldre tettesjikt på vegg. • Rørgjennomføring i dusjsone er en risikoløsning.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for straktiltak i forhold til membran/tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.
- Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
- Det er ikke behov for straktiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Kontroller og rengjør sluket regelmessig for å unngå at sluket mister funksjonalitet. Vær oppmerksom på at utett membran og tett sluk kan føre til vannskader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant. Speil med tilhørende belysning. Dusj. Gulvmontert wc.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Naturlig avtrekk i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



8

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Tapet på vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Panelovn. Naturlig avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarig, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

Årstall: 1976

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på anbefalt brukstid. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at forventet brukstid for skjulte våtrommet er oppnådd. • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

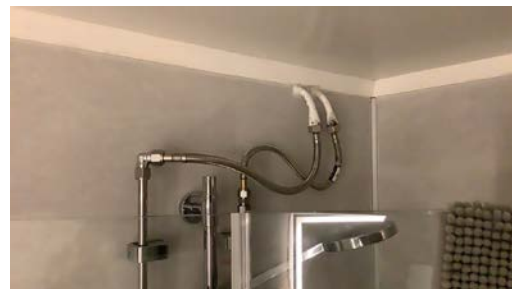
Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

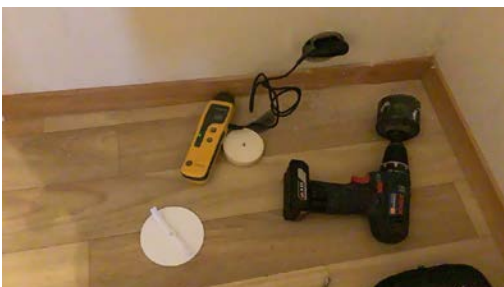
Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, heltre profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, kombiskap kjøl/frys, oppvaskemaskin. (Eiers opplysning: Sivesindkjøkken fra 1991)

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Komfyrvakt anbefales etablert. Det gjøres oppmerksom på at deler av kjøkkeninnredning er malt/fornytt, innredningen er ikke byttet. Enkelte slitasjer/skader er registrert. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Innredningen er malt i ettetid.

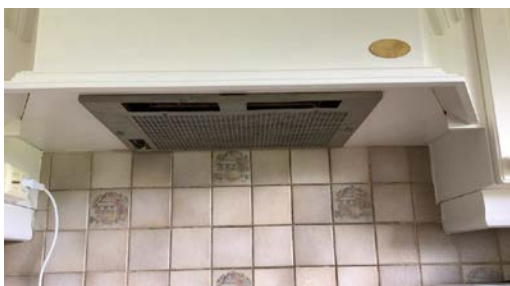


Det er skade i folien på benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Kopper/metall. Trykktank for privat vann og Innvendig hovedstoppekran er plassert i vaskekjeller. Opplegg og kran for vaskemaskin på bod/teknisk rom.

Årstall: 1976

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Når vannrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.



TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Årstall: 1976

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.



TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereeder på ca. 150 liter fra 1975 er plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereeder har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen strakstiltak nødvendig, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må varmtvannsbereder skiftes.

En varmtvannsbereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.

Venter man med å bytte ut varmtvannsbereder kan dette føre til risiko for vannskader, økt risiko for lekkasjer og høyere energikostnader.



⌚ TG 1 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 forenklete 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 skrusikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

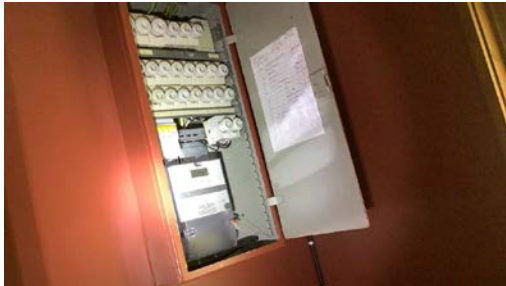
Nei

Generell kommentar

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

Vi gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene. Det må tas høyde for alder på anlegget, men at det nå foreligger dokumentasjon på kontroll og at sak er lukket.

Tilstandsrapport



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført på treg og ned i grunnen.

Eiers opplysning: Overvann til kum.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsikringen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering er oppnådd. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Deler av konstruksjon er skjult og drenering utelukkende vurdert på grunn av alder.
Det anbefales å installere avfukter. Dette fjerner ikke årsaken til fukt men bedrer brukbarheten av kjeller. Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

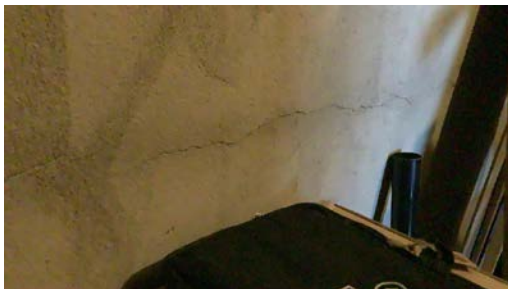
TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Deler av fundamentering er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kontrollen er stikkprøvebasert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Fuktindikasjoner er registrert i vegg mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader. Dette kan skyldes sviktende drenering eller kappilæropptrekk av fukt i vegger. Konsekvens av kappilæropptrekk i vegg kan være forhøyede fuktverdier og avflassing av overflatebehandling. Horisontale sprek/riss i grunnmur, skyldes sannsynligvis innpressing av vegg. Årsak kan være jordtrykk eller tele. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.



Det er registrert rissprekker i grunnmur



Oppforet tregulv i deler av underetasjen.



Flere vegger er kledd innvendig.

TG 2 Terrenghold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen. Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader. Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er

Tilstandsrapport

privat brønn.

Eiers opplysning: Privat boret brønn.

Eiendommen har privat vann. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales. Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten. Eiendommen har privat avløp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Septiktank i betong.

Tanken er ikke tilstandsvurdert.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje/Uthus

Byggeår

1985

Kommentar

Opplyst av eier. To bygg er bygget sammen, ett fra 1981 og ett fra 1985. Tomtegrensen går mellom byggene.

Standard

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

Eiers opplysning:

Ny inngang 2022

Nye vinduer 2022

Nye dører 2025

Ny garasjeport 2025.

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men ekstra kostnader til vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Takteking med metallplater. Vindskier i tre. Vinduer av tre i varierende utførelse. Tredører. Leddport i stål. Garasjeportåpner. Garasje i kjeller. Sikringsskap og Belysning i Uthus

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

Bod

**Anvendelse****Byggeår**

1965

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Takteking med metallplater. Vindskier i tre. Vinduer av tre i varierende utførelse. Tredører. Teglpipen.

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

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
165 m²/165 m²

Enebolig: Kjøkken, 2 Bad, Vindfang, Stue, Spisestue, 3 Soverom, Kjellerstue, Gang, 4 Bod

Andre bygg: Garasje, Bod
Bruksareal andre bygg: 180 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befarings tidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svennerudvegen 7 ,2848 SKREIA 140 m² 1956 3 sov			12-03-2024	2 300 000	2 355 000		2 355 000	16 821
2	Faråsvegen 18 ,2848 SKREIA 160 m² 1975 3 sov			29-09-2024	2 550 000	2 400 000		2 400 000	15 000
3	Kronborgsæterlinna 67 ,2848 SKREIA 164 m² 1973 2 sov			19-01-2020	2 200 000	2 200 000		2 200 000	13 415
4	Kronborgsæterlinna 49 ,2848 SKREIA 191 m² 1985 5 sov			10-08-2023	2 750 000	2 500 000		2 500 000	13 089
5	Lensbygdavegen 468 ,2848 SKREIA 161 m² 1980 2 sov			03-06-2024	1 900 000	2 100 000		2 100 000	13 043

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert.	Kr.	7 000
Kostnader vei, estimert	Kr.	3 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	22 000
Vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftninger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.)	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	57 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 150 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 950 000
--	------------	------------------

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

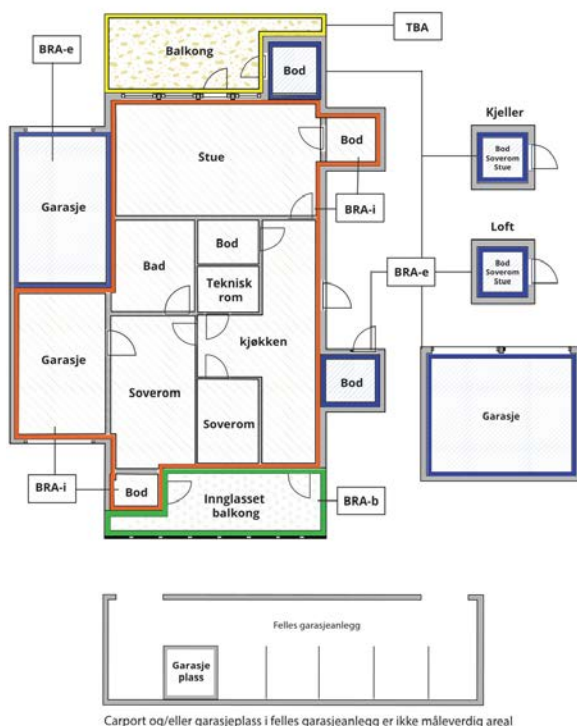
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av byggningskonstruksjoner 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	86			86	28
Underetasje	79			79	5
SUM	165				33
SUM BRA	165				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, Bad, Vindfang, Stue, Spisestue, Soverom, Soverom 2		
Underetasje	Bad, Kjellerstue, Vindfang, Bod, Soverom, Bod 2, Bod 3, Vaskekjeller.		

Kommentar

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 237 cm.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt 217 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasse med utgang fra soverom på 3m². Veranda med utgang fra stuen på 25m². Takoverbygget platting ved inngang i underetasje på 5m².

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det er rom i underetasje som på tegning er beskrevet som sekundære rom som hhv Hobbyrom og Sportsbod. Disse er omgjort til hhv Kjellerstue og Filmrom. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befarings tidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivarettatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue og Filmrom tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Opprinnelig bodrom er endret til oppholdsrom. Dette er ikke omsøkt i kommunen og er et avvik fra de godkjente tegningene.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		98		98	
Kjeller		37		37	
SUM		135			
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Garasje, Bod, Bod 2		
Kjeller	Garasje		

Kommentar

Byggene er sammenføyet med tak, derfor er arealer samlet som ett bygg. (Bygget ligger dels over i medfølgende tomt)

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler på tilleggsbygg. Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivare tatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, Bod 2		

Kommentar

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

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	141	24
Garasje	0	43
Bod	0	45

Kommentar

Enebolig

I areal S-ROM inngår 3 bodrom i kjeller, inkludert "filmrom" uten vinduer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivare tatt.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2025	Alf Bjørnerud	Takstingeniør
	Rolf Ole Kittelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	211	30		0	750.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kronborgsæterlinna 83

Hjemmelshaver

Kittelsen Rolf Ole, Kittelsen Tonje

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	211	21		0	1393.6 m ²	Statens kartverk.	Eiet

Adresse

Kronborgsæterlinna 85

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra borehull. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Kommuneplanens arealdel Østre Toten 2018-2030.

LNFR-areal for spredt bolig,- fritids. og næringsbebyggelse - nåværende.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.08.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.08.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	03.08.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse	18.08.1976	Bygningskontrollen i Østre Toten.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	05.08.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger Eiendomsverdi.no	23.08.1973	Det foreligger tegninger av eneboligen. Block Watne as. Eldre bebyggelse på andre tomten er det ikke tegninger av i kommunen.	Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger	05.08.2025	Rekvirent har gitt diverse opplysninger om boligen via skjematur.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport el-anlegg	21.08.2025	Elvia. Tilsyn. Sak er lukket.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	
2	25.08.2025	
3	25.08.2025	
4	26.08.2025	
5	27.08.2025	
6	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

• Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke 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.

I praksis betyr dette at:

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

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

• det blir ikke utført funksjonssprøving 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.

Forutsetninger

- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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](#)

Selger ønsket ikke full tilstandsvurdering av tilleggsbygninger. Det er avhendingsloven som gjelder mellom kjøper og selger. Er det feil og mangler i sidebygninger som ikke er vurdert/ forsikret vil eier selv være ansvarlig i forholdet til kjøper. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

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

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

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

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

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

Forutsetninger

av eiendommen.

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

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

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

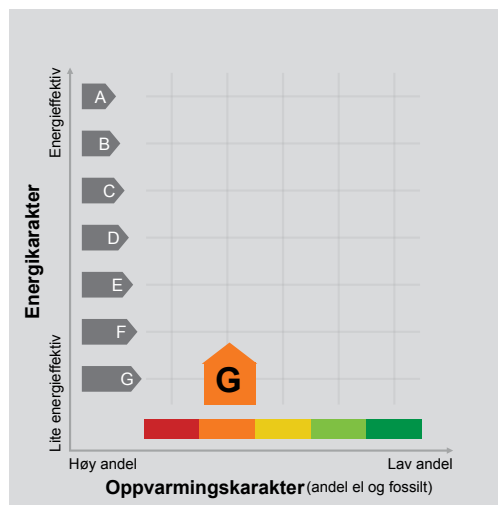
Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

ENERGIATTEST



Adresse	Kronborgsæterlinna 83
Postnummer	2848
Sted	SKREIA
Kommunenavn	Østre Toten
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157064312
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-159721
Dato	25.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Kronborgsæterlinna 85

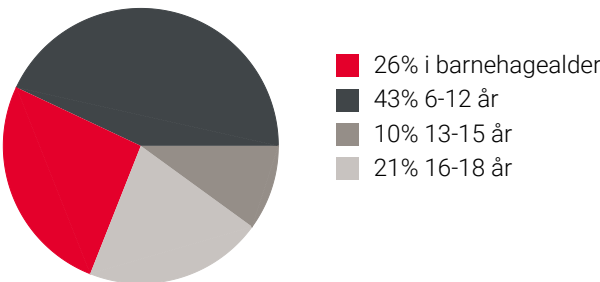
Offentlig transport

🚶 Solhaug trevare Linje 401	11 min 🚶 1.1 km
🚆 Reinsvoll stasjon Linje RE30	23 min 🚆 21.9 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 4 min 🚆

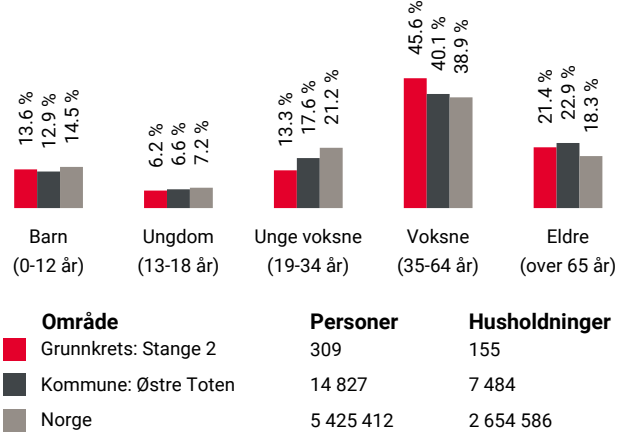
Skoler

Stange skole (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	3 min 🚶 3 km
Vilberg skole (1-7 kl.) 111 elever, 7 klasser	7 min 🚶 5.5 km
Skreia ungdomsskole (8-10 kl.) 211 elever, 18 klasser	6 min 🚶 5.1 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	11 min 🚶 9.2 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	11 min 🚶 9.3 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	11 min 🚶 9.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

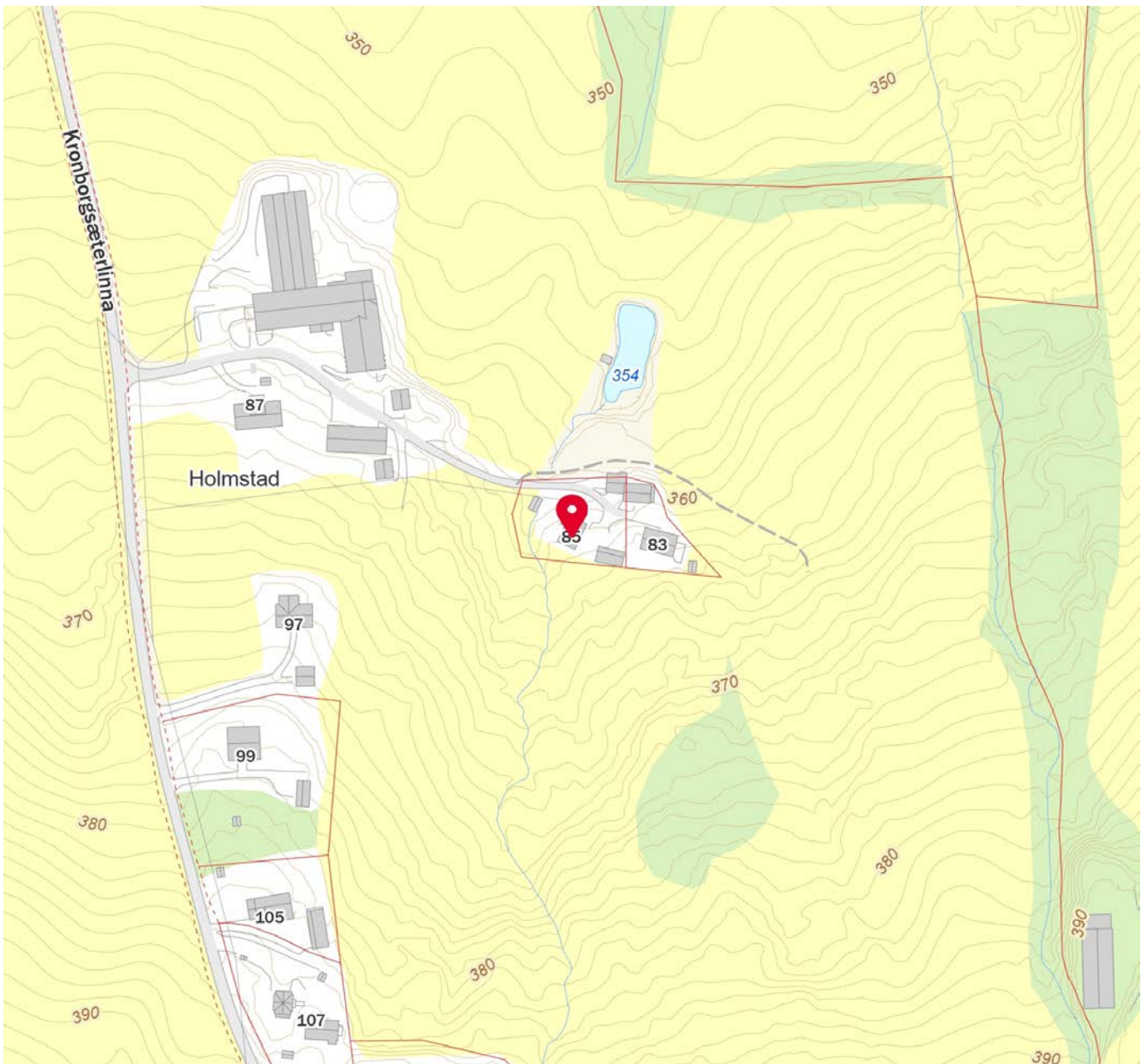
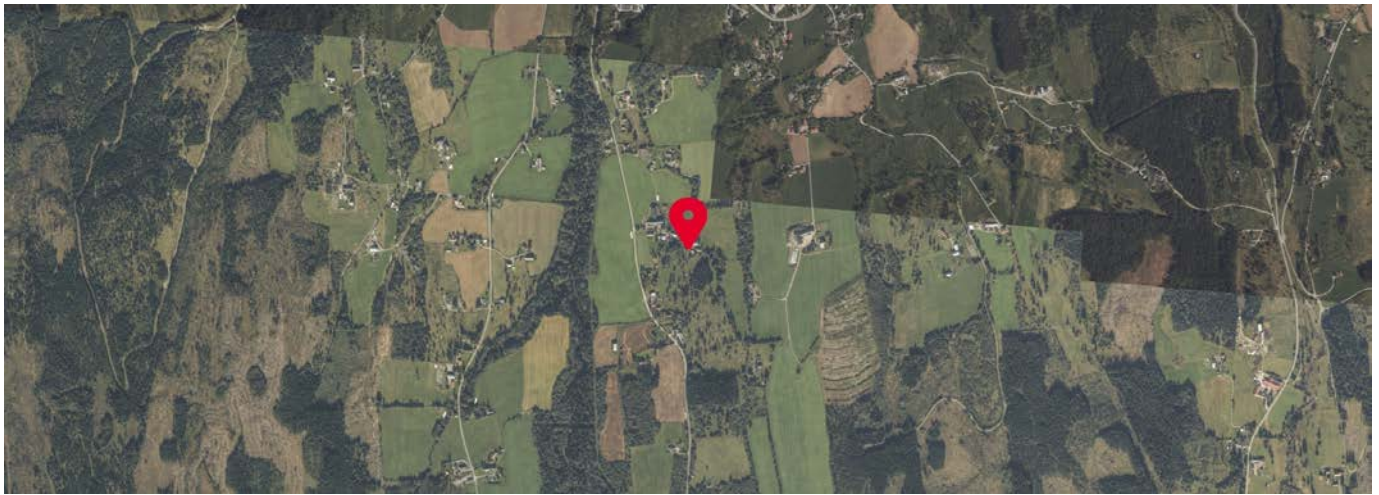
Eventyråsen barnehage (0-5 år) 57 barn	3 min 🚶 3 km
Vilberg barnehage (0-5 år) 28 barn	7 min 🚶 5.5 km
Oliviabakken barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 🚶 5.4 km

Dagligvare

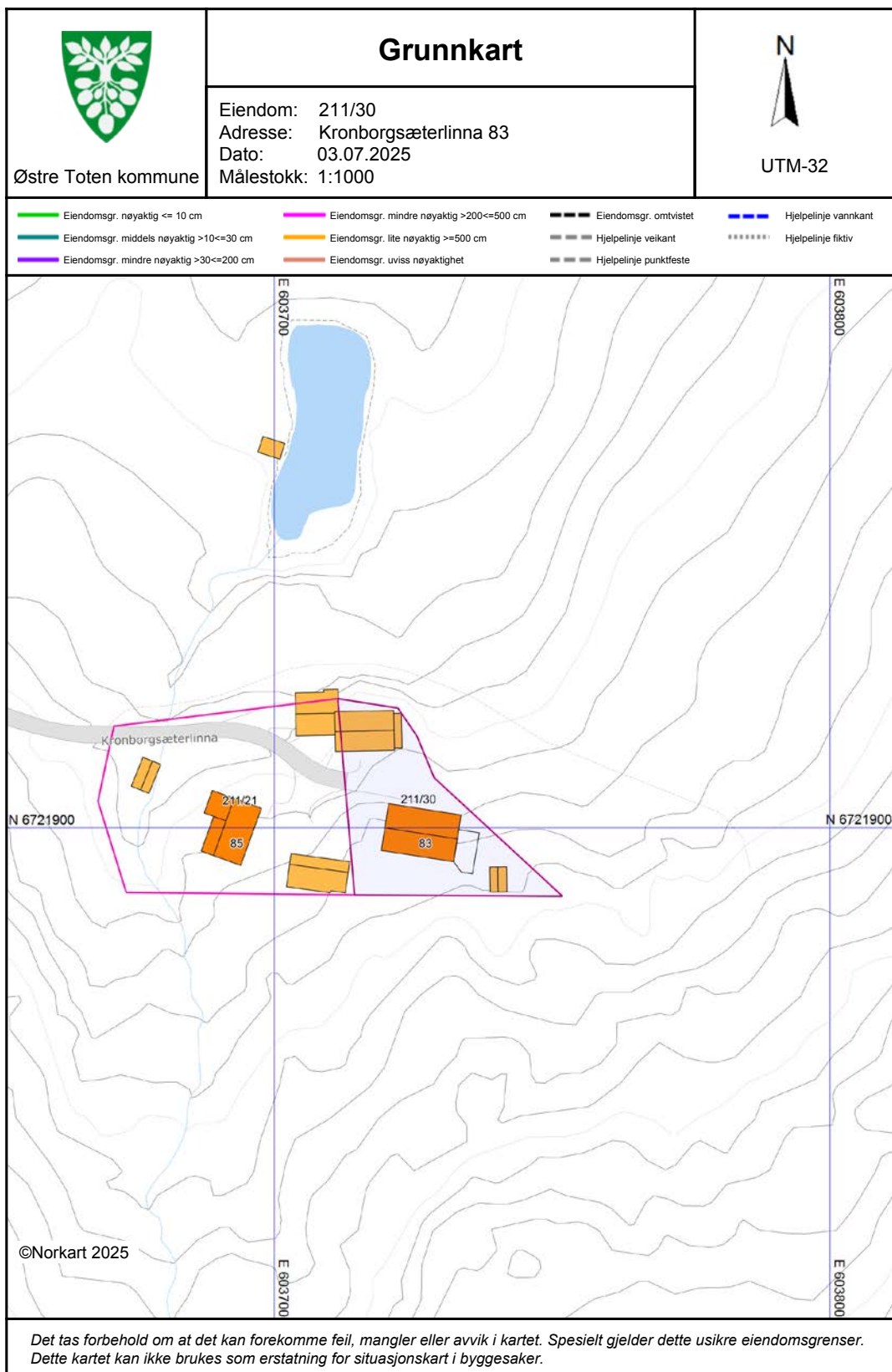
Kiwi Skreia Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 5.5 km
Coop Extra Skreia	6 min 🚶

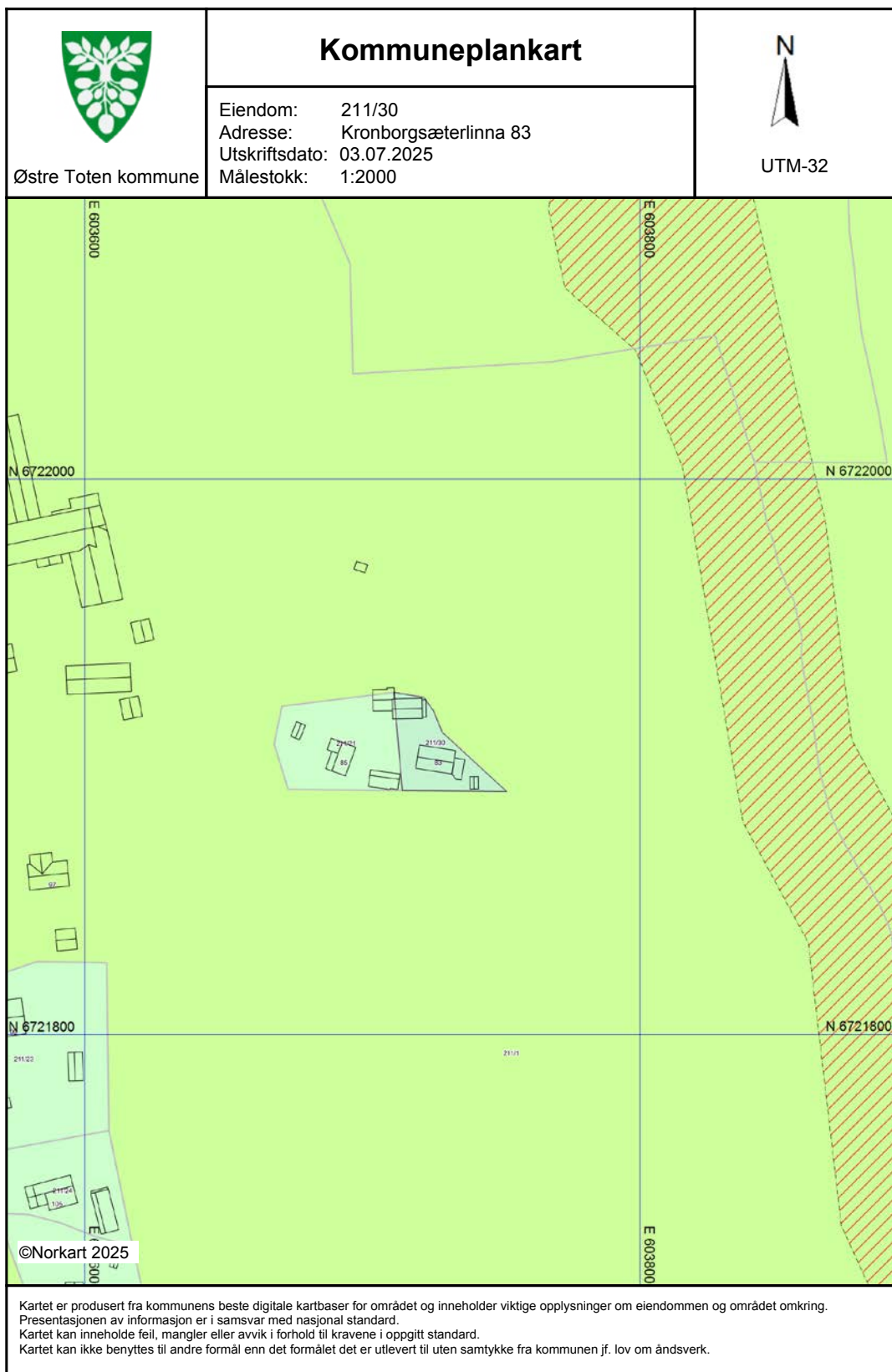
Sport

⚽ Toppen ballbane Ballspill, fotball, sandvolleyball	3 min 🚶 2.7 km
⚽ Stange skole ballbinge Ballspill	4 min 🚶 3.1 km
🏊 Skreia Trim	6 min 🚶
🏊 Toten Treningssenter Lena	11 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025







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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kronborgsæterlinna 83 og 85
2848 SKREIA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Mette Skar

Telefon: 980 15 622
E-post: anne.mette.skar@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 viderefremidlet 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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre