

aktiv.



Rekstadgutua 70, 2850 LENA

**Innholdsrik og trivelig enebolig på
Lena - bibliotek - loftsstue -
dobbelgarasje - nærhet til gode
turområder.**



Eiendomsmegler/Advokat MNA

Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564

E-post lene.b.pettersson@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 990 000,-
Omkostn.:	Kr 76 140,-
Total ink omk.:	Kr 3 066 140,-
Selger:	Thomas Gundersen
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1939
BRA-i/BRA Total	287/341 kvm
Tomtstr.:	1445.8 kvm
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 161, bnr. 58
Oppdragsnr.:	1209260022

Ditt nye hjem?

Enebolig med landlig beliggenhet i Vestbygda, med boligbebyggelse og landbruk i området rundt.

Det er ca. 3 km Lena sentrum med nødvendige fasiliteter.

Tomten er på ca. 1500 m2, og er nylig fradelt. Opparbeidet med plen og beplantning.

Boligen har kjøkken i u-løsning med åpen løsning mot stue. Stor stue med god plass for møblering.

Store vindusflater gir godt med dagslys inn, og gir en luftig og god romfølelse.

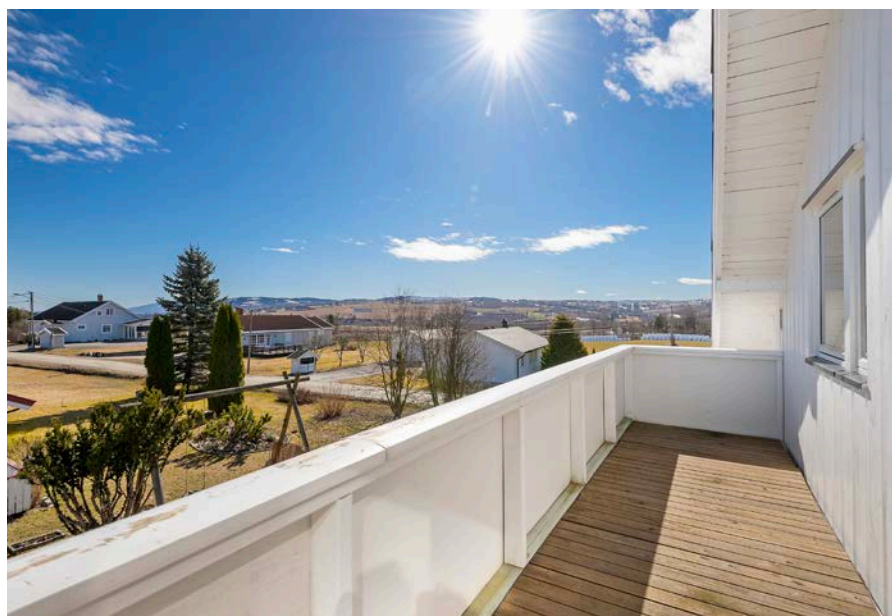
Utgang til overbygget terrasse hvor man kan nyte solrike dager.

Ekstra stue med trapp til 2. etasje. Med vedfyring i boligen skapes en lun og god atmosfære.

I 1. etasje finner man også bibliotek med bokhyller og arbeidsrom med utgang til terrasse.

2. etasje har loftsstue, 2 soverom, et rom med smale vinduer og 2 bad.

Kjeller med boder og gode oppbevaringsmuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	65
Egenerklæring	103
Energiattest	110
Nabolagsprofil	116
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 287 kvm

BRA - e: 54 kvm

BRA totalt: 341 kvm

TBA: 38 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 63 kvm Boder.

1. etasje

BRA-i: 121 kvm Kjøkken, 2 stuer, arbeidsrom, bibliotek, vaskerom, toalettrom, trapperom og vindfang.

2. etasje

BRA-i: 103 kvm Stue, 2 soverom, et rom med smale vinduer, 2 bad, gang og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 kvm

2. etasje

10 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 54 kvm Bod 1, bod 2, garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,21 m, 2,39 m, 2,67 m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,41 m og 2,30 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,25 m. Deler av kjeller er ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde en 1,90 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom.
Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er medtatt i areal.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal balkong i loftsetasje: 10 m²
- Areal terrasse ved inngangsparti: 6 m²
- Areal terrasse utenfor stue: 11 m²
- Areal terrasse utenfor soverom i 1. etasje: 11 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1445.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen og beplantning.
Gruset gårdsplass.

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

Tomten er nylig fradelt. Klagefrist på grenser er satt til 2. juni.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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.

Utdrag fra områdeanalyse:

Løsmassetype: Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor

mektighet.

Mulig marin leire: Liten.

Landskapstype: Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vestbygda, et rolig boligområde ca. 3 km fra Lena sentrum.

I Lena finner man dagligvarebutikker, forskjellige forretninger, apotek, vinmonopolet, bensinstasjon og Lena-Valle videregående skole.

Området tilbyr gode turmuligheter og enkel tilgang til offentlig transport, med bussholdeplasser i nærheten. Alternativt Reinsvoll togstasjon, som ligger 13 km unna og har en reisetid på ca. 14 min. Gardermoen er 1 time og 10 minutters kjøretur unna.

Kort veg til naturskjønne omgivelser på Totenåsen, med flotte turområder, mange tjern og godt merkede turstier.

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 og landbruk i området rundt.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i nærheten. Steinerbarnehagen Lena, Lena FUS og Hoffsvangen barnehage.

Skolekrets

Hoffsvangen barneskole, Lena ungdomsskole og Lena-Valle vgs.

Bygningssakkyndig

Petter Wangen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekking av metallplater. Taktekking er besikket fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker.

Selgers opplysning:
Nytt tak og undertak i 2008/2009.

Nedløp og beslag: Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre. Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.

Selgers opplysning:
Det er noe motfall på takrenne, ved mye nedbør kan det renne over.

Veggkonstruksjon: Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning.

Takkonstruksjon/Loft: Mønet skråtak i tre. Undertaksduk. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Lufteventiler i gavl. Takkonstruksjon er delvis etterisolert. Adkomst til loft via luke.

Vinduer: Trevinduer med 1-lags glass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1980 og 1981.

Selgers opplysning:
Enkelte kjellervinduer kan ikke åpnes grunnet utvendig trapp.

Dører: Ytterdør i tre med 3-lags glass. Ytterdør i tre. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1980.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong i loftsetasje:
Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasse ved inngangsparti:
Fundamentert i bolig. Fundamentert med jordskruer. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis overbygd. Tretrapp.

Terrasse utenfor stue:

Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Overbygd.

Terrasse utenfor soverom i 1. etasje:

Fundamentert i bolig. Fundamentert med jordskruer. Belysning. Rampe.

Selgers opplysning:

Veranda bak huset og bod bak garasjen står på jordspyd. Disse må korrigeres jevnlig da de synker/beveger seg.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Jordgulv.

Pipe og ildsted: Murte piper.

Rom Under Terreng: Gulv støpt på grunn. Jordgulv. Grunnmur i betong. Grunnmur i blokker av porebetong. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering: Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen.

Grunnmur og fundamenter: Støpt grunnmur. Grunnmur i elementer.

Terrengforhold: Eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

GARASJE

Oppført ca. 1981.

Grovstøpt gulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon.

Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning.

Liggende utvendig trekledning. Taktekking med metallplater.

Vindski i tre. Ytterdør i tre. Innlagt strøm. Vippeport.

Enkel standard.

Iht. tilstandsrapport datert 13.05.2026 av Petter Wangen.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrappport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Boligen ble kjøpt i 1981.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Husker ikke, 1988

Beskrivelse: Skiftet gulvbelegg. Husker ikke årstall.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

Gulvbelegg ble skiftet

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Husker ikke, 2009

Beskrivelse: Nytt tak.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: En av terrassene er satt på jordspyd. Disse må korrigeres med jevne mellomrom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i bolig?

Ja

Beskrivelse: Fukt/råte i en del av takkonstruksjon i møne. Utbedret etter teknisk takst.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Tømrer Espen Østvold

Beskrivelse av arbeidet:

Demontert takplater langs vindskier. Rive vindskier ytre takstoler begge sider, ytre takstoler begge sider, rive panel slik at dragere til vindskier kan utskiftes. Byttet dragere, vindskier og panel som er revet. Etter montering er det beiset.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Beskrivelse: Skiftet deler av hovedvannledning pga. for lite vanntrykk inn i boligen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Staff og Sønner AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet deler av hoved vannledning.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Utført selv, 1991

Beskrivelse: Muret igjen en ventil i den eldste pipen etter brannvesen. Husker eksakt ikke årstall.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Bakke el installasjon, 2014

Beskrivelse: Kurs til varmepumpe. Husker ikke årstall.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Påbygget i perioden 1981 til 1982.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Påbygget i perioden 1981 til 1982.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Laget to boder i kjelleren.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Det er foretatt radonmåling for mange år siden.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Teknisk takst i forbindelse med salg av boligen nå.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Råte i nedkant på vindski i retning nord.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Det vil bli tinglyst veirett til naboeiendommen 161/23.

Se ellers vedlagt egenerklæring i prospekt for utfyllende informasjon.

Innhold

Eneboligen inneholder:

2. etasje:

Stue, 2 soverom, et rom med smale vinduer, 2 bad, gang og bod.

1. etasje:

Kjøkken, 2 stuer, arbeidsrom, bibliotek, vaskerom, toalettrom, trapperom og vindfang.

Kjeller:

Boder.

Standard

Boligen er en innholdsrik enebolig over 1,5 etasje med kjeller, beliggende landlig og idyllisk til i Vestbygda. Området består av boligbebyggelse og landbruk, med kort vei til flotte tur- og friluftsområder. Fra eiendommen er det ca. 3 km til Lena sentrum med et godt utvalg av butikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter.

Tomten er nylig fradelt og utgjør ca. 1 500 m². Den er pent opparbeidet med plenarealer og variert beplantning som gir et trivelig uteområde.

Boligen har en gjennomgående god planløsning med romslige oppholdsrom og gode lysforhold. Kjøkkenet er innredet i praktisk U-løsning og har åpen forbindelse mot stuen, noe som skaper en sosial og luftig atmosfære. Den store stuen har god plass til flere sittegrupper og spisestue, mens store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en behagelig romfølelse. Fra stuen er det utgang til overbygget terrasse hvor man kan nyte solrike dager i rolige omgivelser.

I tillegg byr boligen på en ekstra stue med trapp opp til 2. etasje, samt et stilfullt bibliotek med plassbygde bokhyller. Arbeidsrommet har utgang til egen terrasse og gir gode muligheter for hjemmekontor eller hobbyrom. Vedfyring i boligen bidrar til en lun og hyggelig atmosfære gjennom året.

I 2. etasje finner man en romslig loftsstue, to gode soverom, et rom med smale vinduer og to bad, noe som gjør boligen godt tilpasset både familier og de som ønsker ekstra plass.

Kjelleren har flere boder og svært gode oppbevaringsmuligheter, noe som gir boligen praktiske løsninger og rikelig med lagringsplass.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter.
Benkeplate er laminert. Benkebeslag. Belysning over deler av benkeplate.
Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Komfyr. Koketopp.

Plass til frittstående:

Kjøleskap.

BAD/ VASKEROM:

Bad 1 i loftsetasje:

Gulvbelegg. Belegg på vegg. Panel i himling. Servant. Speilskap.
Dusjvegger. Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Varme i gulv.
Plastsluk.

Bad 2 i loftsetasje:

Gulvbelegg. Belegg på vegg. Panel i himling. Speilskap. Servant. Dusj.
Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Varme i gulv. Plastsluk.

Bad/vaskerom i 1. etasje:

Gulvbelegg. Tapet på vegg. Panel i himling. Utslagsvask. Dusjnische.
Dusj. Ventil i himling. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk. Opplegg for
vaskemaskin.

Toalettrom:

Parkett på gulv. Panel på vegg. Panel i himling. Speil. Servant. Ventil.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Belegg. Tregulv. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:

Panel. Tapet. Murpuss. Murt forblending.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Panel.

Trapper i trekonstruksjon.

Tredører.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1981.
El-anlegg med skru- og automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

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.

Opplysninger fra selger vedr tilbehørsliste:

Hvitevarer: Komfyr, stekeovn og kjøleskap følger med huset.

Heldekkende tepper: Finnes ikke

Varmekilder: Ved ovn, Peis, Varmepumpe og fast monterte panel ovner følger med på huset.

TV Radio og musikkanlegg: Dette følger ikke med på huset.

Baderomsinnredning: Følger huset.

Garderobeskap: Garderobeskap med innredninger følger huset.

Kjøkkeninnredning: Følger huset.

Markiser og persienner: Det som er fastmontert følger huset.

Avtrekksvifte: Kjøkken vifte følger huset

Sentralstøvsuger: Finnes ikke.

Lyskilder: De lyskilder som er fastmontert i huset pt følger huset.

Smarthusløsninger: Finnes ikke, men innbrudds alarm og brannalarm følger huset.

Utvendige søppelkasser: Disse er kommunale og regner med de følger huset.

Utendørs innretninger: Nei det er det ikke.

Fastmontert lader til el bil: Finnes ikke.

Postkasse: Medfølger ikke

Solcelle anlegg: Finnes ikke.

Gassbeholder: Finnes ikke.

Brannslukker apparat: De som er i huset medfølger.

Brannstige og branntau: Brannstige medfølger.

Nøkler: Nøkler til ytterdør medfølger.

Garasjehyller: De som er satt opp i garasjen medfølger.

Planter, Busker og trær: De som er på eiendommen medfølger.

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 og planløsning.

Deler av boligen er 87 år gammel og deler er 45 år gammel, det må påregnes ekstra

kostnader i forhold til en ny bolig.

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.

Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig.

Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

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

Tilbygg / modernisering:

1981 Utført av firma. Drenering rundt deler av boligen.

1981 Utført av firma. Utvendig vann og avløpsledninger.

1982 Utført som egeninnsats av fagperson. El-anlegg.

1982 Utført av firma. Våtrom(bad/vaskerom).

2008 Utført av firma. 2008/2009: Lagt ny taktekking og undertak.

1982 Utført av firma. Skiftet takrenner, nedløp og beslag.

2025 Utført av firma. Behandlet boligen utvendig. Utvendig er boligen vasket og beiset regelmessig. I 2025 ble det foretatt en reparasjon pga råte ved gavlvegg mot øst.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.

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:

Loftsetasje - Bad 1 - Generell

Gulvbelegg. Belegg på vegg. Panel i himling. Servant. Speilskap. Dusjvegger.

Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet må

oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet er gitt en samlet

vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale

bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og

ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Med

bakgrunn i at våtrommet er gammelt, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for

lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, overflater, sluk, sanitærutstyr og ventilasjon. Konsekvensen av å ikke oppgradere våtrommet er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert brukstid. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Loftsetasje - Bad 2 - Generell

Gulvbelegg. Belegg på vegg. Panel i himling. Speilskap. Servant. Dusj. Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke foretatt da rommet må påregnes oppgradert og det er funnet avvik i våtsone. Med bakgrunn i at våtrommet er gammelt, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, våtsone, sluk, overflater, sanitærutstyr og ventilasjon. Konsekvensen av å ikke oppgradere våtrommet er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert brukstid. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Generell

Gulvbelegg. Tapet på vegg. Panel i himling. Utslagsvask. Dusjnisje. Dusj. Ventil i himling. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk. Opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke foretatt da rommet må påregnes oppgradert og det er funnet avvik i våtsone. Med bakgrunn i at våtrommet er gammelt, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, sluk, overflater og ventilasjon. Konsekvensen av å ikke oppgradere våtrommet er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert brukstid. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nødvendige utbedringer for å utbedre påviste fuktskader, for å unngå videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp, råte og

foringelse av konstruksjonen. Videre undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke skadeomfanget. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med punktet generell.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking

Det er påvist andre avvik: Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for skader på taket. Videre bør taket inspiseres nærmere når det er tilgjengelig og forsvarlig sikringsutstyr er på plass, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller behov for vedlikehold. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for forringelse av taktekking og potensielle lekkasjer.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Bulker på nedløp og takrenner. Frostsprengte nedløp. Malings/folieflass registrert. Takrenne har motfall til nedløp. Utvendige beslag og takrenner/nedløp bærer preg av slitasje og er modent for utskifting. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder.

Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det bør foretas utbedring eller utskifting av takrenner, nedløp og beslag for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og hindre videre forringelse av bygningsdelene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader på fasade, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, samt ytterligere forringelse av takrenner og beslag.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Utvendig kledning er ikke luftet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen, samt utbedres åpninger i utvendig komplettering for å hindre inntrenging av mus.

Manglende lufting og åpninger kan føre til fuktskader, råte og skadedyr i veggkonstruksjonen, noe som kan redusere byggets levetid og medføre kostbare

utbedringer. Skjulte konstruksjoner og høy alder øker risikoen for skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist andre avvik: Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt. Utett plast ble registrert, dette er et avvik som gir risiko for skade i konstruksjonen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft. Utett undertak ved gjennomføring. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt med tanke på fuktmerker, utett plast og undertak, samt spor av mus. Utbedring av utette områder og forbedring av lufting/ventilering bør gjennomføres for å redusere risikoen for fuktskader, råte og skadedyrangrep. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for skjulte skader, redusert levetid på takkonstruksjonen og mulige følgeskader på øvrige bygningsdeler.

Vinduer

Det er påvist andre avvik: Kondensmerker på enkelte vinduer. Enkelte tettelisten var harde/slitt. Vinduer bærer preg av slitasje. Punktert vindu registrert. Alder på vinduer tilsier at punktering kan Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Isolerglassruter fra denne tidsepoken kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduer med kondensmerker, slitte tettelisten og punkterte ruter for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktskader. Isolerglassruter fra 1980-1981 kan inneholde PCB og må håndteres som spesialavfall ved utskifting for å unngå miljø- og helsefare. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer kan medføre økt risiko for fuktinntrengning.

Dører

Det er påvist andre avvik: Kondensmerker på dør. Isolerglassruter fra denne tidsepoken kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Dører bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Dørene bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å forhindre

ytterligere slitasje og redusere risiko for varmetap og fuktskader. Ved utskifting av isolerglassruter fra 1980-tallet må det tas hensyn til at disse kan inneholde PCB og skal behandles som spesialavfall. Kort forventet gjenværende brukstid på dørene medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik: Skjevheter registrert. Konstruksjonen er av forenklet type og særlig utsatt for påvirkning fra vær og vind. Lav avstand mellom terreng og trekonstruksjon innebærer økt risiko for fukt- og råteskader. Det er ikke mulig å kontrollere konstruksjonens faktiske tilstand uten inngrep i bygningsmassen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eldre utkraget bjelkelag for balkong er utsatt for fuktskader. Flassing på overflate. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Dette medfører økt behov for regelmessig ettersyn og vedlikehold for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, råte og andre skader. Manglende vedlikehold kan redusere levetiden og øke risikoen for skader på bygningsdelen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av trekonstruksjonene for å avdekke og utbedre eventuelle skader, spesielt med tanke på fukt, råte og setningsskader. Skjevheter og flassing på overflater bør utbedres for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere skader. Det bør vurderes nærmere undersøkelser av skjulte konstruksjoner, da alder og skjulte forhold kan innebære økt risiko for skjulte feil og skader.

Overflater

Det er påvist andre avvik: Gjenstående arbeid. Knirk i gulv enkelte steder. Dette punktet må også ses i sammenheng med "Rom under terreng". Fuktmerker på overflater flere steder. Spor av mus registrert på kott, ukjent omfang Fargeforskjeller på gulv. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres nødvendige utbedringer for å ferdigstille gjenstående arbeid og utbedre knirk i gulv, samt undersøke og utbedre årsak til fuktmerker på overflater for å unngå videre skade på konstruksjonen. Spor av mus bør følges opp med nærmere kartlegging og eventuelle tiltak for å hindre skadedyr, da dette kan medføre lukt, helsefare og skade på bygningsdeler. Fargeforskjeller på gulv har i hovedsak estetisk konsekvens, men kan utbedres ved overflatebehandling eller utskifting for å oppnå jevnere uttrykk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eldre bygg har

tradisjonelt blitt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Fuktmerker på overflater enkelte steder, kontraksjonen har ikke vært åpnet. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skjevheter og eventuelle skjulte feil, samt vurdere behov for utbedring. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukstid, økt risiko for fuktskader og ytterligere setningsskader i konstruksjonen.

Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Pipe anbefales helbeslått over tak. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales kontroll av pipe og skorstein av fagkyndig for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for utbedring. Konsekvensen av å ikke utbedre sprekker og riss i pipe kan være økt risiko for brann, lekkasje av røyk eller gasser, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Hulltaking er unnlatt fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy. Utførede vegger under terreng slik som her regnes som risikokonstruksjoner, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har høy skadefrekvens. Dette skyldes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid. Det anbefales å være oppmerksom på mulige fuktproblemer og vurdere tiltak for å redusere risikoen. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Behov for vedlikehold/utbedring. Det anbefales å overvåke fuktutviklingen jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke skjulte skader. Tiltak for å forbedre fuktsikringen bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak kan være skjulte skader, redusert brukstid og økte utbedringskostnader over tid.

Innvendige trapper

Det er påvist andre avvik: Bratt kjellertrapp som ikke tilfredsstiller krav til trapp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å utbedre eller sikre den bratte kjellertrappen, da dagens utforming ikke tilfredsstiller krav til trapp. Konsekvensen av avviket er økt risiko for fallulykker og personskade.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det bør foretas justering av dører som ikke fungerer tilfredsstillende, for å unngå økt slitasje og skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

Loftsetasje - Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er registrert symptom på fuktskader. Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nødvendige utbedringer for å utbedre påviste fuktskader. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre fuktskader og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik: Innredning har slitasjegrad utover normal bruksslitasje og har behov for vedlikehold. Det var ikke mulig å inspisere bak eller under kjøkkeninnredning på befaringen. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader eller feil i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte deler for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden på kjøkkeninnredningen. Manglende inspeksjonsmulighet bak og under innredningen medfører usikkerhet om eventuelle skjulte skader, noe som kan innebære økt risiko for uoppdagede fukt- eller råteskader. Videre undersøkelser anbefales ved mistanke om skade.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er påvist andre avvik: Det bør utføres vedlikehold på avtrekket. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres nødvendig vedlikehold på avtrekket for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre opphopning av fett og støv, som kan medføre redusert luftkvalitet og økt brannfare.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres

tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktproblemer på toalettrommet.

Vannledninger

Det er påvist andre avvik: Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Konsekvens/tiltak: Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson, da skjulte rør og høy alder øker risikoen for skjulte feil og plutselige lekkasjer. Tiltak bør iverksettes for å redusere faren for vannskader og uforutsette kostnader.

Avløpsrør

Det er påvist andre avvik: Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av de skjulte avløpsrørene, da høy alder og skjulte konstruksjoner øker risikoen for skjulte feil og lekkasjer. Konsekvensen av manglende tiltak kan være uforutsette vannskader eller funksjonssvikt i avløpssystemet.

Ventilasjon

Det er påvist andre avvik: Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Kondens på innerrutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Konsekvens/tiltak: Ventilasjonen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere luftfuktigheten innendørs. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt risiko for fuktskader, muggdannelse og dårligere inneklima.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bygningsdelen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Konsekvens/tiltak: Varmtvannstanken bør vurderes skiftet ut, da den har overskredet forventet levetid. Videre bruk medfører økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan føre til vannskader og driftsavbrudd.

Andre installasjoner

Det er påvist andre avvik: Det er ikke avholdt service på varmpumpe siste to år. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres service på varmpumpen av fagkyndig for å sikre korrekt og effektiv drift. Manglende service kan føre til redusert ytelse, økt

energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Fuktsikring og drenering

Det er påvist andre avvik: Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres avslutningslist over terreng på grunnmursplasten for å hindre at vann renner ned på innsiden av plasten, noe som kan føre til fuktskader i grunnmuren. Videre bør det vurderes ytterligere undersøkelser av fuktsikringen under terreng, da alder og skjulte konstruksjoner gir økt risiko for skjulte feil og redusert levetid. Manglende tiltak kan medføre økt fare for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedring av sprekker og skader på grunnmuren, samt tiltak for å hindre videre fuktvandring i veggene. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for fuktskader, redusert bæreevne og ytterligere forringelse av konstruksjonen, spesielt med tanke på bygningsdelens alder og skjulte forhold. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Terrengforhold

Det er påvist andre avvik: Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes mot grunnmuren. Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er påvist andre avvik: Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales at vann- og avløpsledningene inspiseres nærmere av

kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da alder og skjult utførelse gir økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukstid, behov for omfattende vedlikehold eller reparasjoner, samt fare for vannskader.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav. Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om det er forhøyede radonverdier i bygget. Manglende måling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan utgjøre en helserisiko for beboere.

Parkering

Garasje på eiendommen.

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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes

og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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:
Strøm. Ildsted.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovner. Ildsted. Varmepumpe.

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

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

Piper og ildsteder:

Siste utførte tiltak/ tilsyn: 26.02.2026.

Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 27.10.2025.

Informasjon om 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.

Svar fra Elvia:

Siste kontroll ble utført: 13.03.2013

Foreligger det pålegg om utbedring av feil på det elektriske anlegget: Nei

Elsikkerhet Norge AS har behandlet denne saken på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS.

DLE utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.

Hvis det elektriske anlegget er bygget etter 1999, eller det har blitt foretatt utvidelser eller rehabilitering, skal samsvarserklæring og nødvendig underlagsdokumentasjon fra utførende elektrovirksomhet følge eiendommen videre.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

76 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 30 000 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen:

Vann kr. 7070,-

Avløp kr. 10100,-

Renovasjon kr. 4000,-

Brannsyn, feiing kr. 1478,-

Eiendomsskatt kr. 6686,-

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 6 686 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. For primærbolig gjelder følgende:

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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.

Velforening

Eiendommen er tilknyttet Rekstadgutua veglag.

Årlig kostnad for snøbrøyting og vei vedlikehold er ca. 4000 kroner pr år.

Informasjon om vannavgift

Vannmåler 5629570037 hadde en målerstand på 1500 m³ pr. 19.11.2025.

Tilbud om 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 161, bruksnummer 58 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:

08.05.2026 - Dokumentnr: 513210 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3442 Gnr:161 Bnr:23

Elektronisk innsendt

Tinglyste dokumenter som har latt seg fremskaffe kan fåes ved henvendelse til megler.

Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Selger er i prosess med å tinglyse veirett over denne eiendom til gnr 161/ bnr 23.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

- Bygningsnr. 156974447 Enebolig (111) - 1 boenhet
- Bygningsnr. 156974455 Garasjeuthus anneks til bolig (181) - Bygning revet/brent
- Bygningsnr. 157094378 Garasjeuthus anneks til bolig (181)

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.07.1982.

Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

Mangler:

*1. etg. Mangler taklister

*2. etg. Belegg og utstyr på 2 bad, taklister på 3 rom.

*Kjeller: Div. pussarbeider.

*Utvendig: Rekkverk på balkong, utvendig trapp og innpussing av kjellervinduer.

Megler kjenner ikke til om alle arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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.

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.

Lovlighet:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 1980.

Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Enebolig:

Fasade:

- Fasade mot øst er det inntegnet en dør og fire vinduer i loftsetasje, eksisterende bygning har to vinduer og en dør.
- Fasade mot vest er det inntegnet 6 små avlange vinduer i loftsetasje, eksisterende bygg har ett stort.
- Fasade mot nord er det ikke inntegnet terrasse og dør ut fra arbeidsrom, dette eksisterer i bygget som står der i dag.

- Plantegningene samsvarer med dagens bruk, med unntak av mindre inndelinger av boder i kjeller.

- Et soverom i 2. etasje har for små vinduer for godkjent rømning, men tegninger opp mot kommunen viser likevel at dette er soverom.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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.

Garasje

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat stikkveg, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg.

Dagens eier betaler ca. kr. 4000,- til Rekstadgutua veglag for brøyting og vedlikehold av vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

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

Kommentar fra kommunen:

Ved privat avløpsanlegg må tilfredsstillende kravene i forurensningsforskriften.

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

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

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 2015KP01

Delarealer: Delareal 1 446 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: B

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

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 2024KP01

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

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med kommunen vedr status i planforslaget.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % 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 50.000,-. 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 eller 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 30.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923816607
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

22.05.2026



Velkommen til Rekstadgutua 70!



Kjøkkenen i u-løsning.



Hyggelig utsyn fra kjøkkenbenken.



Kjøkken med profilerte fronter.



Åpen løsning mot stue.



God romfølelse.



Stue med utgang til terrasse.



Godt med dagslys inn.



Store vindusflater gir godt med dagslys inn.



God plass for møblering.



Adkomst fra kjøkken/ stue.



Trapp til 2. etasje.



Lun og god atmosfære med vedfyring.



Arbejdsrom.



Arbeidsrom med egen utgang.



Praktisk bokhyllesystem.



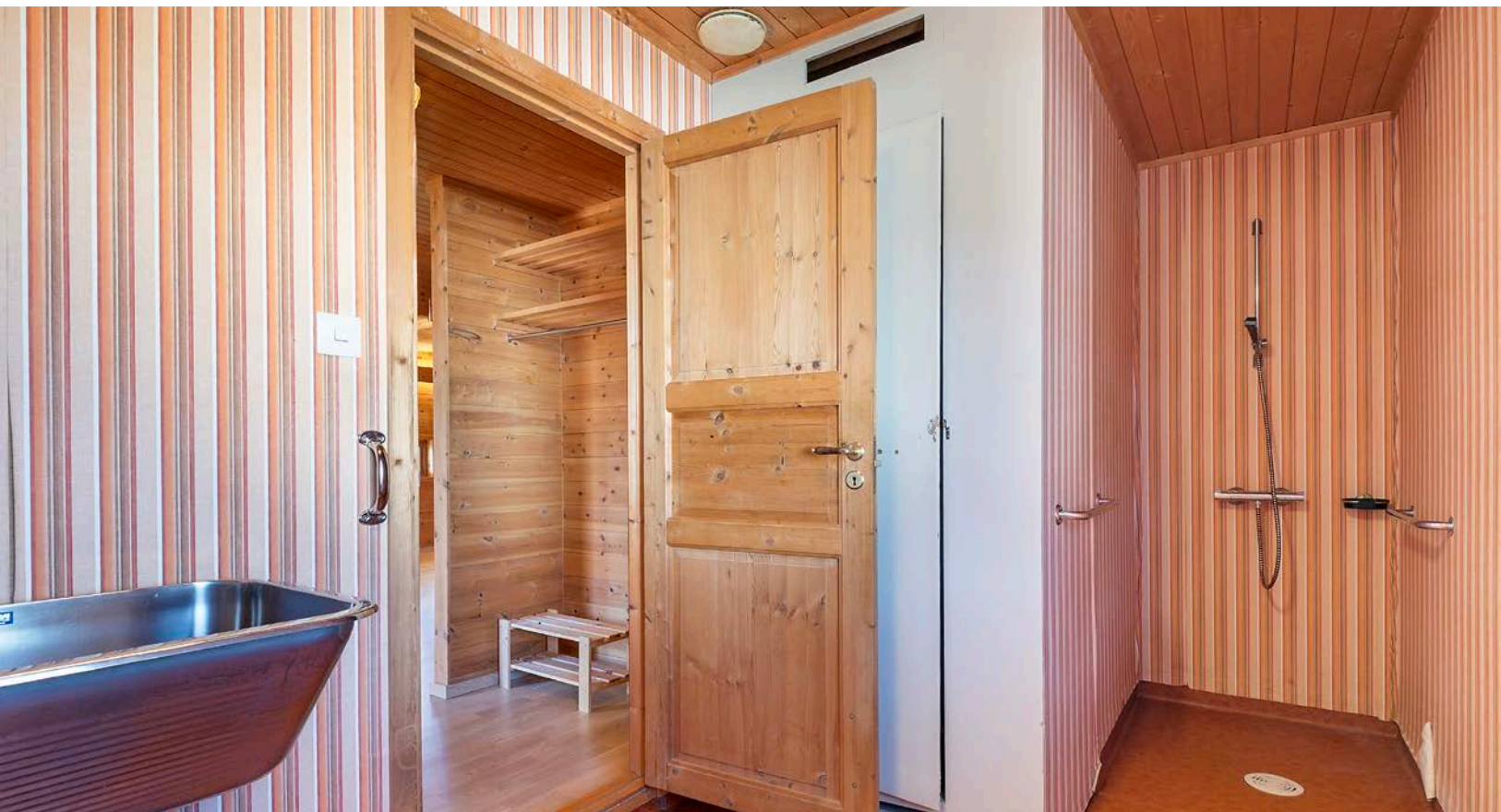
Bibliotek.



Separat toalettrom.



Praktisk med eget vaskerom.



Dusj på vaskerommet.



Hall med oppheng for jakker.



Vindfang med dør til toalettrom.



Velkommen inn!



Romslig loftsstue.



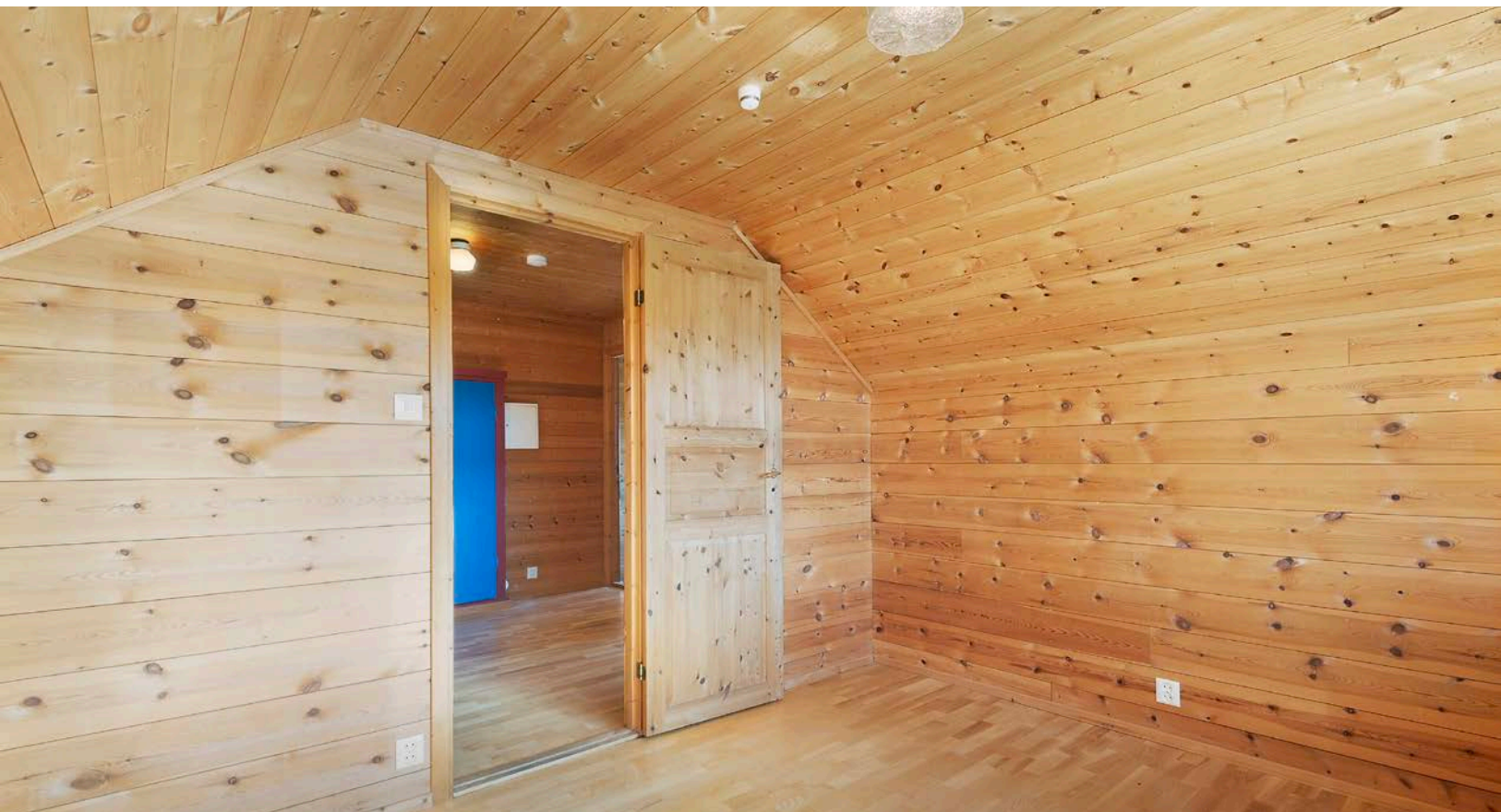
God plass for sofagruppe.



Loftsstue med trapp fra 1. etasje.



Rom i. 2. etasje, smale vinuder.



Adkomst gang.



Soverom I med adkomst til egen balkong.



Soverommet har skyvedørgarderobe.



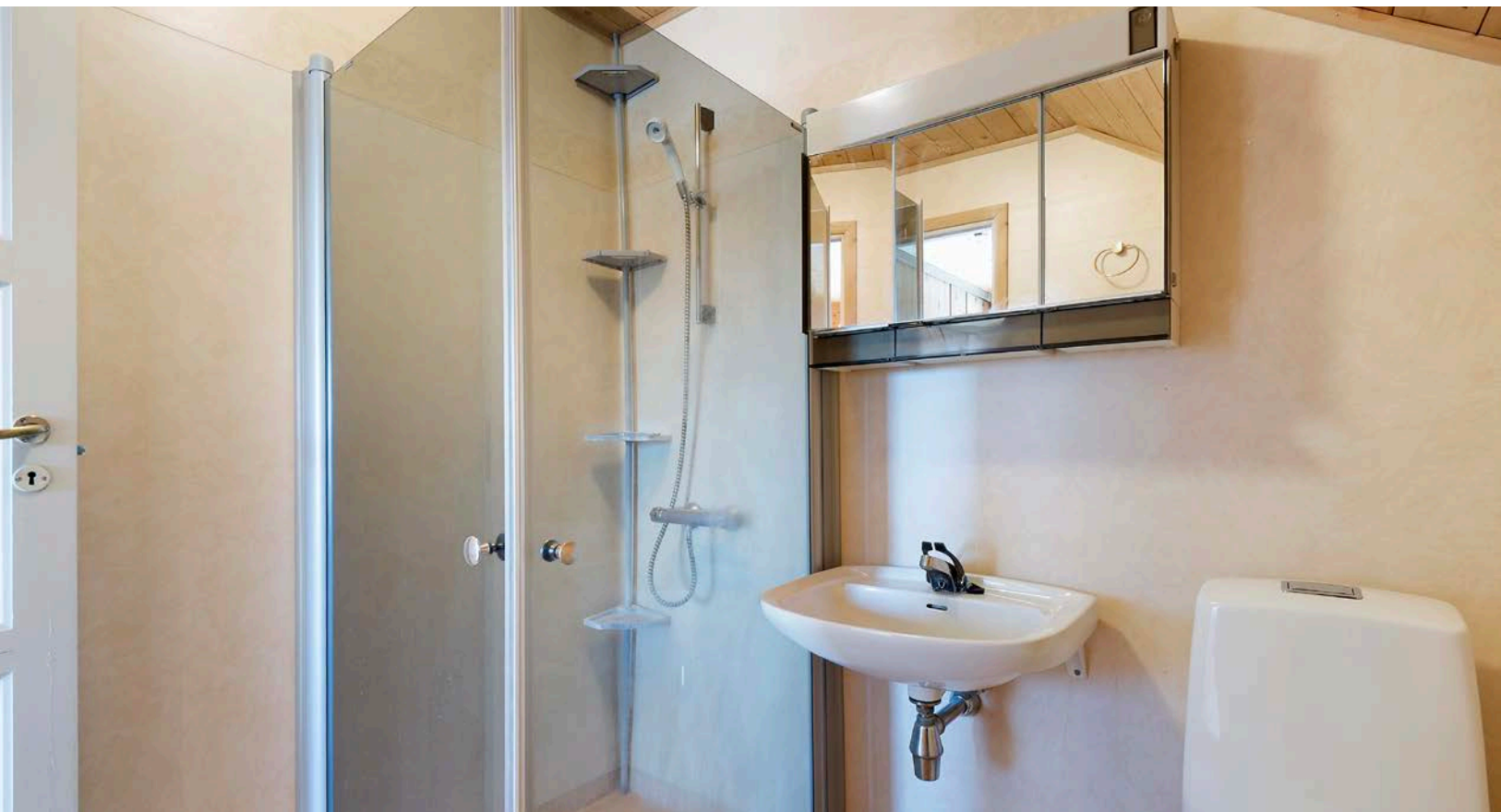
Soverom II



Soverommet har plassbygd garderobeskap.



Gang i 2. etasje.



Bad i 2. etasje med dusj.



Bad II i 2. etasje.



Kjellerrom.



Teknisk rom med oppbevaringsmuligheter.



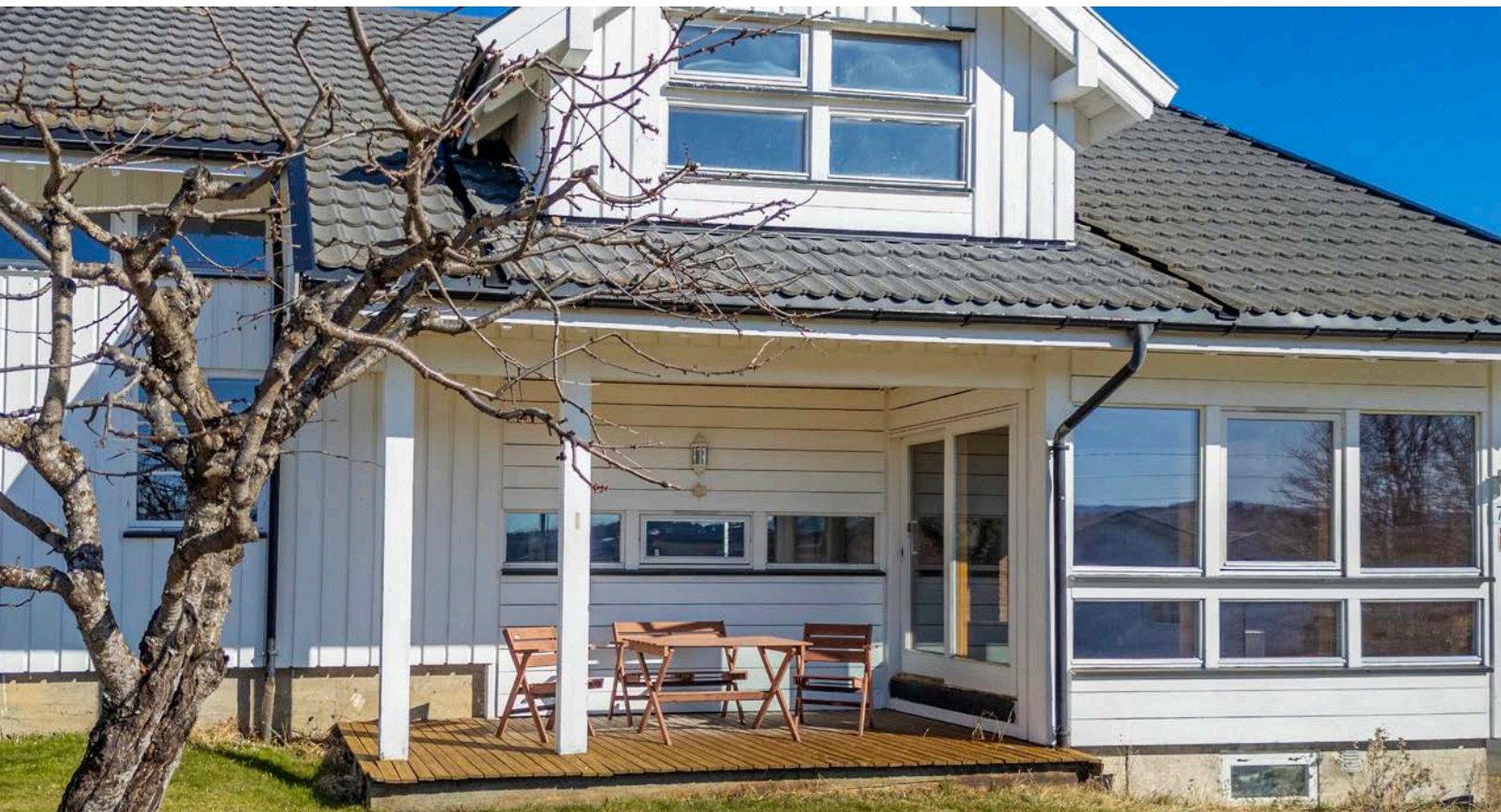
Disp. rom i kjeller.



Gode lagermuligheter i kjeller.



Fin utsikt fra balkongen i 2. etasje.



Flott overbygget terrasse.



Terrassen har enkel tilgang til hage med plen og beplantning.



Pent opparbeidet hage.



Gruset gårdsplass.



Dobbelgarasje på eiendommen.



Fasade.



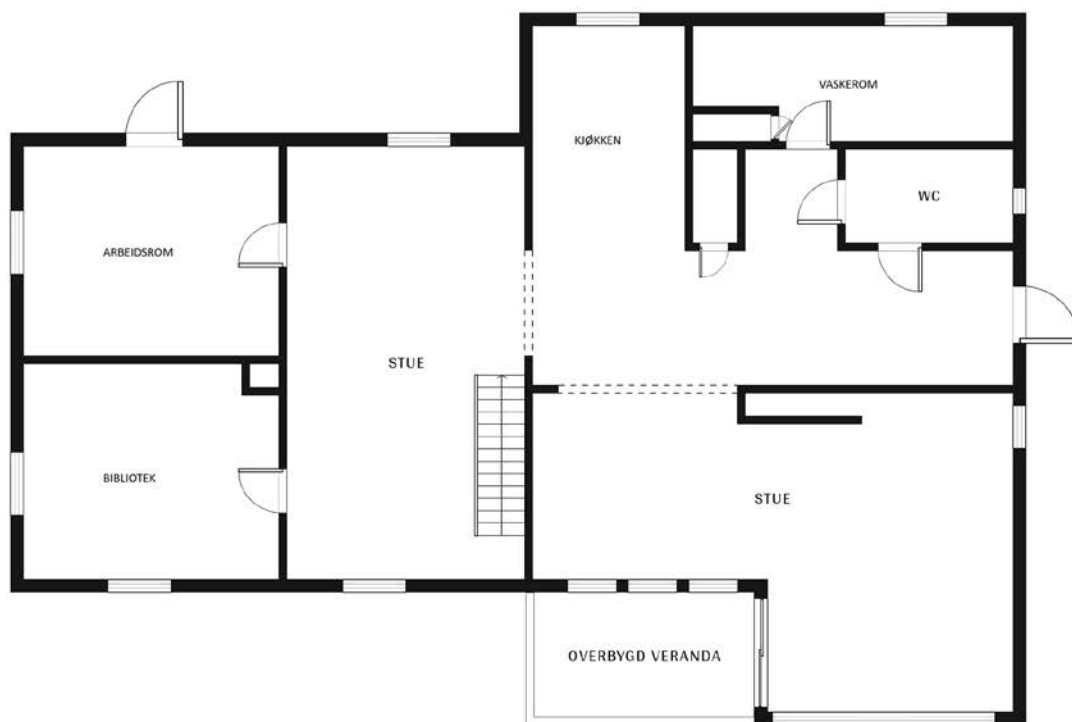
Terrasse på flere sider av boligen.



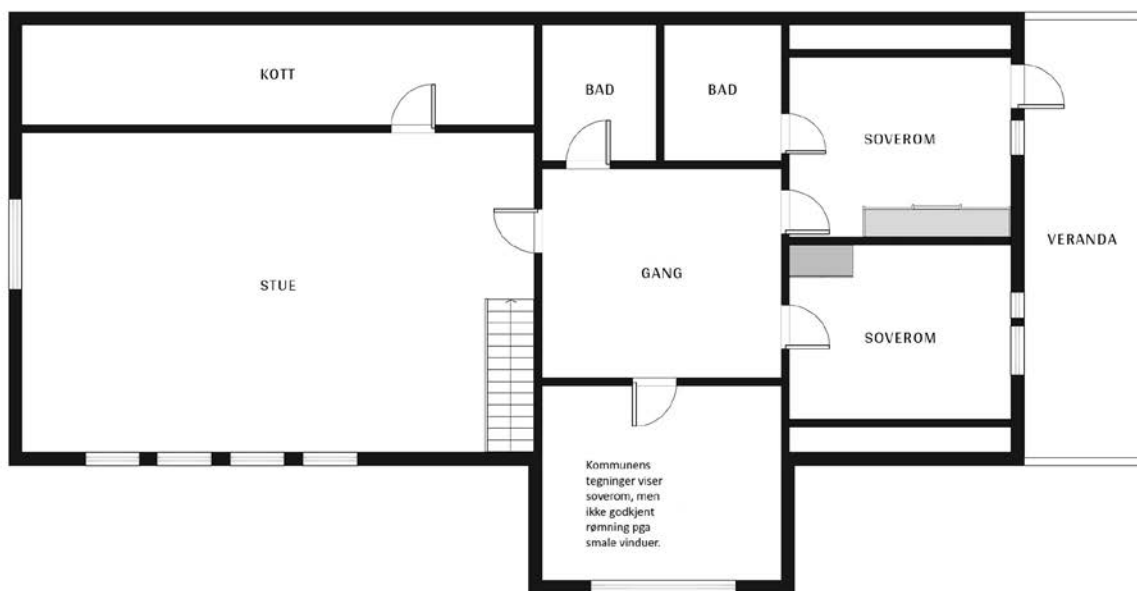
Terrasse utenfor arbeidsrom.



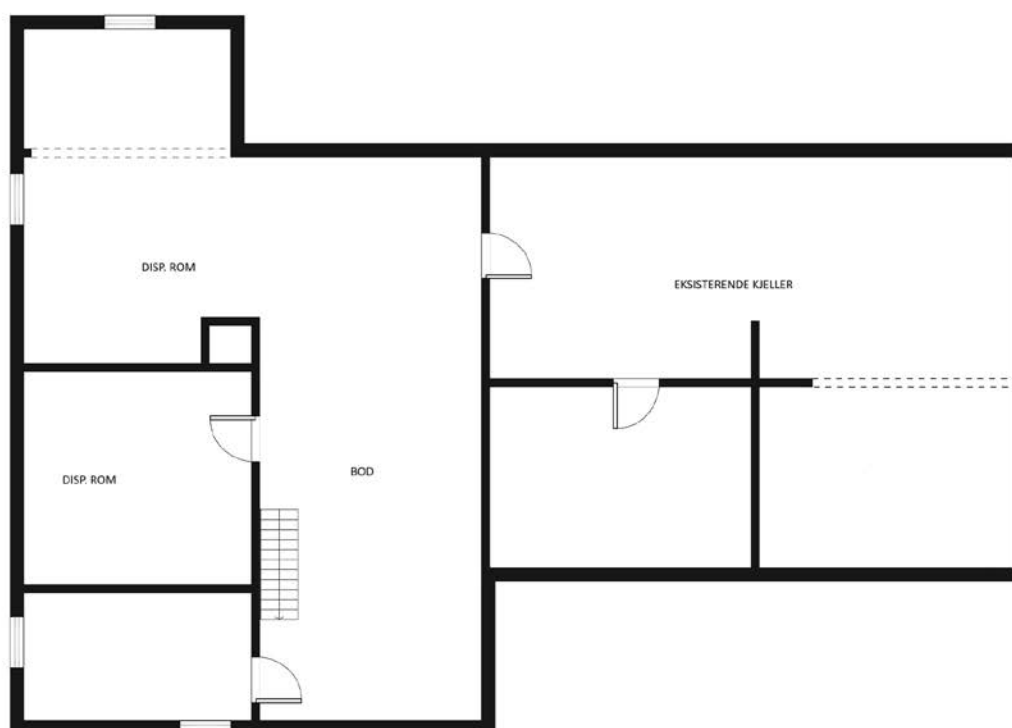
Boligbebyggelse og landbruk i området rundt.



Plantegning 1. etasje.



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





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




Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rekstadgutua 70 , 2850 LENA

 ØSTRE TOTEN kommune

 # gnr. 161, bnr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 341 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 21840-2351

Eiendomsverdi ref nr: CR2144

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Wangen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT i10 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Petter Wangen

Uavhengig Takstingeniør

petterwangen@takstgruppen.as

416 66 662



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et rolig boligområde med kort avstand til Lena sentrum, hvor du finner dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Området tilbyr gode turmuligheter og enkel tilgang til offentlig transport, med bussholdeplasser i nærheten.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av metallplater. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Mønnet skråtak i tre. Undertaksduk. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Lufterventiler i gavl. Takkonstruksjon er delvis etterisolert. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 1-lags glass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags glass. Ytterdør i tre. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Balkong i loftsetasje:

Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasse ved inngangsparti:

Fundamentert i bolig. Fundamentert med jordskruer. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis overbygd. Tretrapp.

Terrasse utenfor stue:

Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Overbygd.

Terrasse utenfor soverom i 1. etasje:

Fundamentert i bolig. Fundamentert med jordskruer. Belysning. Rampe.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:

Parkett. Belegg. Tregulv. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:

Panel. Tapet. Murpuss. Murt forblending.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Jordgulv.

Grunnmur i betong. Grunnmur i blokker av porebetong. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Trapper i trekonstruksjon. Tredører. Murte piper.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 i loftsetasje:

Gulvbelegg. Belegg på vegg. Panel i himling. Servant. Speilskap. Dusjvegger. Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Varme i gulv. Plastsluk.

Bad 2 i loftsetasje:

Gulvbelegg. Belegg på vegg. Panel i himling. Speilskap. Servant. Dusj. Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Varme i gulv. Plastsluk.

Bad/vaskerom i 1. etasje:

Gulvbelegg. Tapet på vegg. Panel i himling. Utslagsvask. Dusjnise. Dusj. Ventil i himling. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Benkebeslag. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Komfyr. Koketopp.

Plass til frittstående:

Kjøleskap.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Parkett på gulv. Panel på vegg. Panel i himling. Speil. Servant. Ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:

Metall.

Synlige avløpsrør i:

Plast.

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1981.

Oppvarming består av:

Strøm. Ildsted.

I hovedsak ved hjelp av:

Panelovner. Ildsted. Varmepumpe.

El-anlegg med skru- og automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen. Støpt grunnmur. Grunnmur i elementer.

Eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):
Fasade:

- Fasade mot øst er det inntegnet en dør og fire vinduer i loftsetasje, eksisterende bygning har to vinduer og en dør.
- Fasade mot vest er det inntegnet 6 små avlange vinduer i loftsetasje, eksisterende bygg har ett stort.
- Fasade mot nord er det ikke inntegnet terrasse og dør ut fra soverom, dette eksisterer i bygget som står der i dag.

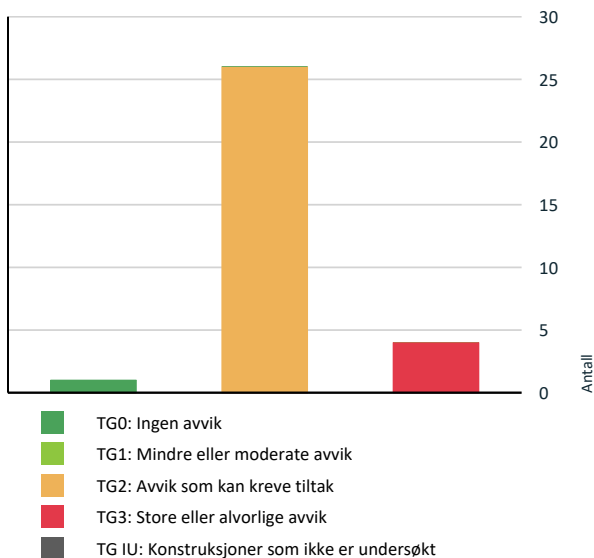
Plantegningene samsvarer med dagens bruk, med unntak av mindre inndelinger av boder i kjeller.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ingen ytterligere kommentarer.

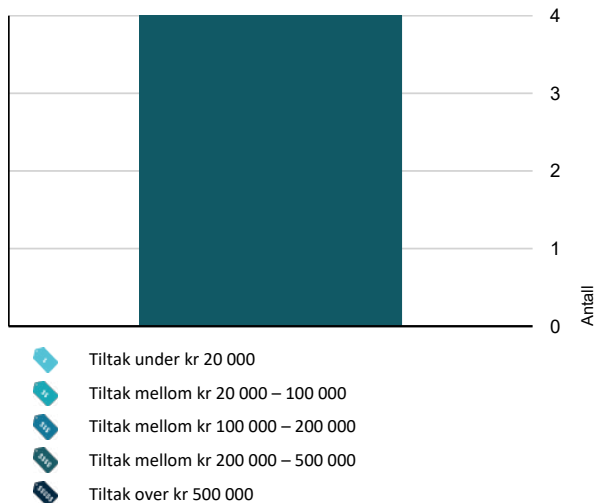
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av revirent/eier/tilstedeaværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad 1 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > 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 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring 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](#)

- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

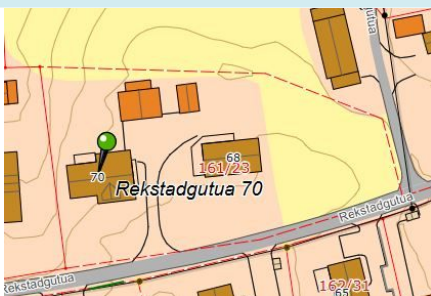
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1939

Anvendelse
Enebolig

Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer, åpent og skjult anlegg.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. 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. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Deler av boligen er 87 år gammel og deler er 45 år gammel, det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede 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. Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Tilbygg / modernisering

1981	Utført av firma.	Drenering rundt deler av boligen.
1981	Utført av firma.	Utvendig vann og avløpsledninger.
1982	Utført som egeninnsats av fagperson.	El-anlegg.
1982	Utført av firma.	Våtrom(bad/vaskerom).
2008	Utført av firma.	2008/2009: Lagt ny taktekkning og undertak.
1982	Utført av firma.	Skiftet takrenner, nedløp og beslag.
2025	Utført av firma.	Behandlet boligen utvendig. Utvendig er boligen vasket og beiset regelmessig. I 2025 ble det foretatt en reparasjon pga råte ved gavlvegg mot øst.

(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av metallplater. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker.

Tilstandsrapport

Selgers opplysning:
Nytt tak og undertak i 2008/2009.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for skader på taket. Videre bør taket inspiseres nærmere når det er tilgjengelig og forsvarlig sikringsutstyr er på plass, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller behov for vedlikehold. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for forringelse av taktekking og potensielle lekkasjer.



Mosegrodde deler av tak.

📍 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre.
Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.

Selgers opplysning:
Det er noe motfall på takrenne, ved mye nedbør kan det renne over.

Vurdering av avvik:

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

Bulker på nedløp og takrenner. Frostsprengte nedløp. Malings/folieflass registrert. Takrenne har motfall til nedløp. Utvendige beslag og takrenner/nedløp bærer preg av slitasje og er modent for utskifting. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av takrenner, nedløp og beslag for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og hindre videre forringelse av bygningsdelene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader på fasade, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, samt ytterligere forringelse av takrenner og beslag.



Mangler bortledning av takvann.



Bulkete nedløp.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

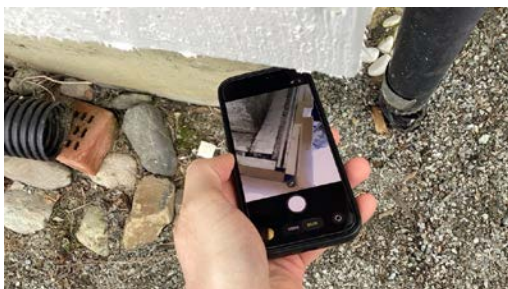
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Utvendig kledning er ikke luftet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen, samt utbedres åpninger i utvendig komplettering for å hindre inntrenging av mus. Manglende lufting og åpninger kan føre til fuktskader, råte og skadedyr i veggkonstruksjonen, noe som kan redusere byggets levetid og medføre kostbare utbedringer. Skjulte konstruksjoner og høy alder øker risikoen for skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil.



Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn.



Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk.



Deler av kledning bærer preg av slitasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Undertaksduk. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Lufteventiler i gavl. Takkonstruksjon er delvis etterisolert. Adkomst til loft via luke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt. Utett plast ble registrert, dette er et avvik som gir risiko for skade i konstruksjonen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft. Utett undertak ved gjennomføring. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt med tanke på fuktmerker, utett plast og undertak, samt spor av mus. Utbedring av utette områder og forbedring av lufting/ventilering bør gjennomføres for å redusere risikoen for fuktskader, råte og skadedyrangrep. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for skjulte skader, redusert levetid på takkonstruksjonen og mulige følgeskader på øvrige bygningsdeler.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Misfarging.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 1-lags glass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1980 og 1981.

Selgers opplysning:
Enkelte kjellervinduer kan ikke åpnes grunnet utvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kondensmerker på enkelte vinduer. Enkelte tettelister var harde/slitt. Vinduer bærer preg av slitasje. Punktert vindu registrert. Alder på vinduer tilsier at punktering kan Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Isolerglassruter fra denne tidsepoken kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduer med kondensmerker, slitte tettelister og punkterte ruter for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktskader. Isolerglassruter fra 1980-1981 kan inneholde PCB og må håndteres som spesialavfall ved utskifting for å unngå miljø- og helseisiko. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer kan medføre økt risiko for fuktinntrengning.

Tilstandsrapport



Kondensmerker og punktert vindu registrert.



Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med 3-lags glass. Ytterdør i tre. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1980.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kondensmerker på dør. Isolerglassruter fra denne tidsepoken kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Dører bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risiko for varmetap og fuktskader. Ved utskifting av isolerglassruter fra 1980-tallet må det tas hensyn til at disse kan inneholde PCB og skal behandles som spesialavfall. Kort forventet gjenværende brukstid på dørene medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting på sikt.



Fuktmerker på dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i loftsetasje:
Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasse ved inngangsparti:
Fundamentert i bolig. Fundamentert med jordskruer. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis overbygd. Tretrapp.

Terrasse utenfor stue:
Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Overbygd.

Terrasse utenfor soverom i 1. etasje:
Fundamentert i bolig. Fundamentert med jordskruer. Belysning. Rampe.

Tilstandsrapport

Selgers opplysning:

Veranda bak huset og bod bak garasjen står på jordspyd. Disse må korrigeres jevnlig da de synker/beveger seg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter registrert. Konstruksjonen er av forenklet type og særlig utsatt for påvirkning fra vær og vind. Lav avstand mellom terreng og trekonstruksjon innebærer økt risiko for fukt- og råteskader. Det er ikke mulig å kontrollere konstruksjonens faktiske tilstand uten inngrep i bygningsmassen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eldre utkraget bjelkelag for balkong er utsatt for fuktskader. Flassing på overflate. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Dette medfører økt behov for regelmessig ettersyn og vedlikehold for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, råte og andre skader. Manglende vedlikehold kan redusere levetiden og øke risikoen for skader på bygningsdelen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av trekonstruksjonene for å avdekke og utbedre eventuelle skader, spesielt med tanke på fukt, råte og setningsskader. Skjevheter og flassing på overflater bør utbedres for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere skader. Det bør vurderes nærmere undersøkelser av skjulte konstruksjoner, da alder og skjulte forhold kan innebære økt risiko for skjulte feil og skader.



Behov for vedlikehold.



Behov for vedlikehold.



Rundstokker under terrasse kan inneholde kreosot. Noe som går som farlig avfall. Skjevheter registrert.



INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Belegg. Tregulv. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panel. Tapet. Murpuss. Murt forblending.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Gjenstående arbeid. Knirk i gulv enkelte steder. Dette punktet må også ses i sammenheng med "Rom under terreng". Fuktmerker på overflater flere steder. Spor av mus registrert på kott, ukjent omfang Fargeforskjeller på gulv. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendige utbedringer for å ferdigstille gjenstående arbeid og utbedre knirk i gulv, samt undersøke og utbedre årsak til fuktmerker på overflater for å unngå videre skade på konstruksjonen. Spor av mus bør følges opp med nærmere kartlegging og eventuelle tiltak for å hindre skadedyr, da dette kan medføre lukt, helsefare og skade på bygningsdeler. Fargeforskjeller på gulv har i hovedsak estetisk konsekvens, men kan utbedres ved overflatebehandling eller utskifting for å oppnå jevnere uttrykk.



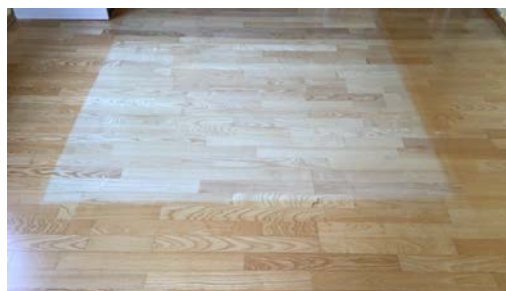
Fuktmerker rundt vindu.



Misfarging på kott.



Fuktmerker rundt lofts luke.



Fargeforskjell på gulv på soverom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Jordgulv.

Vurdering av avvik:

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

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eldre bygg har tradisjonelt blitt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Fuktmerker på overflater enkelte steder, kontraksjonen har ikke vært åpnet. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skjevheter og eventuelle skjulte feil, samt vurdere behov for utbedring. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukstid, økt risiko for fuktskader og ytterligere setningsskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Helningsavvik på 22 mm blå målt på stue i loftsetasje.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murte piper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Pipe anbefales helbeslått over tak. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales kontroll av pipe og skorstein av fagkyndig for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for utbedring. Konsekvensen av å ikke utbedre sprekker og riss i pipe kan være økt risiko for brann, lekkasje av røyk eller gasser, samt redusert levetid på konstruksjonen.



Sprekk i pipe.



Plate ved ovn er ikke festet til gulv.



Feieluke i kjeller.



Feieluke i kjeller.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv støpt på grunn. Jordgulv. Grunnmur i betong. Grunnmur i blokker av porebetong. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Hulltaking er unnlat fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy. Utforede vegger under terreng slik som her regnes som risikokonstruksjoner, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har høy skadefrekvens. Dette skyldes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid. Det anbefales å være oppmerksom på mulige fuktproblemer og vurdere tiltak for å redusere risikoen. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Behov for vedlikehold/utbedring. Det anbefales å overvåke fuktutviklingen jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke skjulte skader. Tiltak for å forbedre fuktsikringen bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak kan være skjulte skader, redusert brukstid og økte utbedringskostnader over tid.



Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg unormale verdier.



Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg unormale verdier.



Misfarging på vegg.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at konstruksjon er utsatt for fuktpåkjenning.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bratt kjellertrapp som ikke tilfredsstillt krav til trapp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre eller sikre den bratte kjellertrappen, da dagens utforming ikke tilfredsstillt krav til trapp. Konsekvensen av avviket er økt risiko for fallulykker og personskafe.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas justering av dører som ikke fungerer tilfredsstillende, for å unngå økt slitasje og skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg. Belegg på vegg. Panel i himling. Servant. Speilskap. Dusjvegger. Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Varme i gulv. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Med bakgrunn i at våtrommet er gammelt, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstillere dagens krav til tettesjikt, overflater, sluk, sanitærutstyr og ventilasjon. Konsekvensen av å ikke oppgradere våtrommet er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert brukstid. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktmerker i himling.



Sluk.

LOFTSETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstillere kravet i forskrift. Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.

Tilstandsrapport



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

LOFTSETASJE > BAD 2

🔴 TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg. Belegg på vegg. Panel i himling. Speilskap. Servant. Dusj. Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Varme i gulv. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

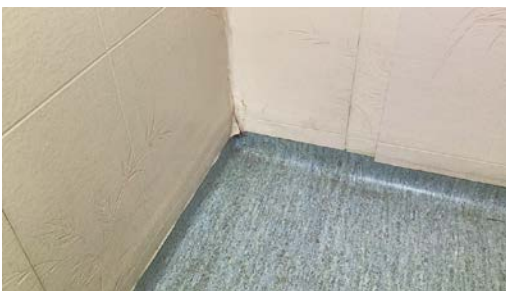
Hulltaking er ikke foretatt da rommet må påregnes oppgradert og det er funnet avvik i våtsone. Med bakgrunn i at våtrommet er gammelt, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, våtsone, sluk, overflater, sanitærutstyr og ventilasjon. Konsekvensen av å ikke oppgradere våtrommet er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert brukstid. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Løst belegg på vegger.



Løst belegg på vegger.



Sluk.



Iring på fester til vask.

LOFTSETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige utbedringer for å utbedre påviste fuktskader. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre fuktskader og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.



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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg. Tapet på vegg. Panel i himling. Utslagsvask. Dusjnisse. Dusj. Ventil i himling. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt da rommet må påregnes oppgradert og det er funnet avvik i våtsone. Med bakgrunn i at våtrommet er gammelt, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, sluk, overflater og ventilasjon. Konsekvensen av å ikke oppgradere våtrommet er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert brukstid. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Fuktskader på plater.



Fuktskader på plater.



Sluk til dusj.



Hjelpesluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige utbedringer for å utbedre påviste fuktskader, for å unngå videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp, råte og forringelse av konstruksjonen. Videre undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke skadeomfanget. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med punktet generell.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktskader.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

🕒 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Benkebeslag. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Koketopp.

Plass til frittstående:
Kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredning har slitasjegrad utover normal bruksslitasje og har behov for vedlikehold. Det var ikke mulig å inspisere bak eller under kjøkkeninnredning på befaringen. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader eller feil i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte deler for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden på kjøkkeninnredningen. Manglende inspeksjonsmulighet bak og under innredningen medfører usikkerhet om eventuelle skjulte skader, noe som kan innebære økt risiko for uoppdagede fukt- eller råteskader. Videre undersøkelser anbefales ved mistanke om skade.



Hull i skapdør.



Mangler sokkel på deler av innredning.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

🕒 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bør utføres vedlikehold på avtrekket. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres nødvendig vedlikehold på avtrekket for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre opphopning av fett og støv, som kan medføre redusert luftkvalitet og økt brannfare.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Parkett på gulv. Panel på vegg. Panel i himling. Speil. Servant. Ventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktproblemer på toalettrommet.



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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i:
Metall.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

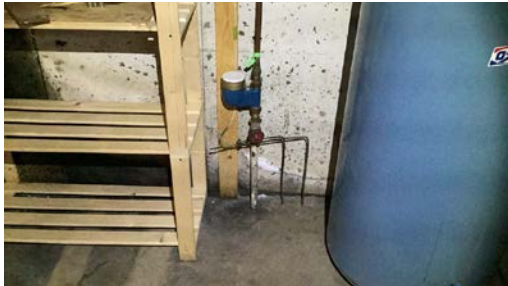
Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson, da skjulte rør og høy alder øker risikoen for skjulte feil og plutselige lekkasjer. Tiltak bør iverksettes for å redusere faren for vannskader og uforutsette kostnader.

Tilstandsrapport



Vannmåler og stoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av de skjulte avløpsrørene, da høy alder og skjulte konstruksjoner øker risikoen for skjulte feil og lekkasjer. Konsekvensen av manglende tiltak kan være uforutsette vannskader eller funksjonssvikt i avløpssystemet.



Stakeluke i kjeller.



Sluk i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Kondens på innerrutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftskifting og redusere luftfuktigheten innendørs. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt risiko for fuktskader, muggdannelse og dårligere innelima.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1981.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bygningsdelen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstanken bør vurderes skiftet ut, da den har overskredet forventet levetid. Videre bruk medfører økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan føre til vannskader og driftsavbrudd.



Varmtvannstank i kjeller.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm. Ildsted.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovner. Ildsted. Varmepumpe.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren. Kjøper bør gjennomføre funksjonstest før overtakelse eller innhente dokumentasjon fra selger som bekrefter at oppvarmingskildene fungerer som tiltenkt. Manglende test kan medføre risiko for kostnader ved reparasjon eller utskifting.

Selgers opplysning:

- Varme i gulv på begge bad i loftsetasje.
- Gulvene på badene er ikke isolert, så ved kaldt vær med mye vind kan bade gulvene bli kjølige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke avholdt service på varmepumpe siste to år. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpen av fagkyndig for å sikre korrekt og effektiv drift. Manglende service kan føre til redusert ytelse, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport



Vann fra varmepumpe bør ledes vekk fra grunnmur.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

El-anlegg med skru- og automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

Selgers opplysning:

Det er foretatt el-kontroll etter NEK 405-2-2. 17.02.2023 utført av gjensidige.

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?

Nei

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?

Ja Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Bryterdeksel glipper fra vegg.



Sikringsskap i kjeller.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innsiden av grunnmursplast. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres avslutningslist over terreng på grunnmursplasten for å hindre at vann renner ned på innsiden av plasten, noe som kan føre til fuktskader i grunnmuren. Videre bør det vurderes ytterligere undersøkelser av fuktsikringen under terreng, da alder og skjulte konstruksjoner gir økt risiko for skjulte feil og redusert levetid. Manglende tiltak kan medføre økt fare for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.



Mangler avslutningslist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur. Grunnmur i elementer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av sprekker og skader på grunnmuren, samt tiltak for å hindre videre fuktvandring i veggene. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for fuktskader, redusert bæreevne og ytterligere forringelse av konstruksjonen, spesielt med tanke på bygningsdelens alder og skjulte forhold. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes mot grunnmuren. Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at vann- og avløpsledningene inspiseres nærmere av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da alder og skjult utførelse gir økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukstid, behov for omfattende vedlikehold eller reparasjoner, samt fare for vannskader.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

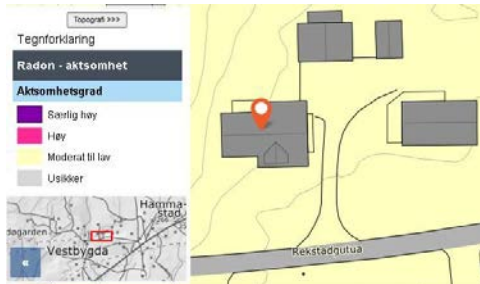
Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om det er forhøyede radonverdier i bygget. Manglende måling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan utgjøre en helseisiko for beboere.

Tilstandsrapport



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på <https://www.huseierne.no/alt-ombolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/>.

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

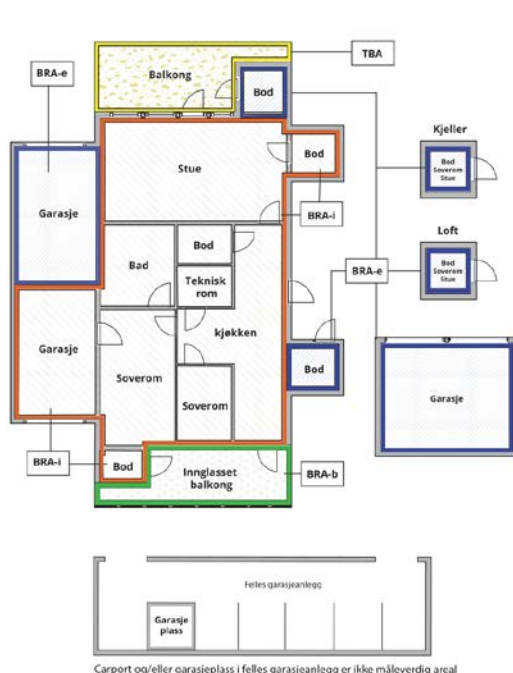
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)		
Loftsetasje	103			103	10
1. Etasje	121			121	28
Kjeller	63			63	
SUM	287				38
SUM BRA	287				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Bad 1, stue, bod, gang, soverom 1, soverom 2, bad 2, soverom 3		
1. Etasje	Bad/vaskerom, kjøkken, toalettrom, vindfang, trapperom, stue 1, stue 2, soverom 1, soverom 2		
Kjeller	Bod 1, bod 2, bod 3, hobbyrom, bod 4, bod 5		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,21 m, 2,39 m, 2,67 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,41 m og 2,30 m.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,25 m. Deler av kjeller er ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde en 1,90 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørgarderobes og garderobeskap er medtatt i areal.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal balkong i loftsetasje: 10 m²
- Areal terrasse ved inngangsparti: 6 m²
- Areal terrasse utenfor stue: 11 m²
- Areal terrasse utenfor soverom i 1. etasje: 11 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):

Fasade:

- Fasade mot øst er det inntegnet en dør og fire vinduer i loftsetasje, eksisterende bygning har to vinduer og en dør.
- Fasade mot vest er det inntegnet 6 små avlange vinduer i loftsetasje, eksisterende bygg har ett stort.
- Fasade mot nord er det ikke inntegnet terrasse og dør ut fra soverom, dette eksisterer i bygget som står der i dag.

Plantegningene samsvarer med dagens bruk, med unntak av mindre inndelinger av boder i kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se evt. opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

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		54		54	
SUM		54			
SUM BRA	54				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ingen ytterligere kommentarer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Petter Wangen	Takstingeniør
	Thomas Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	161	58		0	1445.8 m ²	Østre Toten kommune kart.	Eiet

Adresse

Rekstadgutua 70

Hjemmelshaver

Gundersen Thomas

Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett, dette anbefales undersøkt og innhent dokumentasjon om mulig.

Regulering

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet)

1982/4680-1/19

29.06.1982

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR:3442 GNR:161 BNR:23

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

1982/4679-1/19

29.06.1982

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR:3442 GNR:161 BNR:23

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Kommuneplan

Kommuneplan Østre Toten

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Fremmedartslista

Fremmedartslista (tidligere 'Norsk svarteliste') er en oversikt over innførte arter som er vurdert til å utgjøre en høy økologisk risiko. Disse plantene sprer seg aggressivt, er livskraftige og danner tette bestander som fortrenger andre vekster. Flere av plantene på fremmedartslista er vanlige hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Det er ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Se mer info https://snl.no/tema/Planter_p%C3%A5_fremmedartslista.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1981

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Kommentar

Ca. år opplyst av eier.

Beskrivelse

Grovstøpt gulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Vindski i tre. Ytterdør i tre. Innlagt strøm. Vippeport.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.05.2026	Dato info ble innhentet.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest.	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	25.03.2026	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	12.07.1980		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.	11.05.1982		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse.	01.07.1982		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent/selger.	25.03.2026	Fremviste boligen.	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Thomas Gundersen

Boligen

Rekstadgutua 70

2850 Lena

3442-161/58/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1981
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet gulvbelegg. Husker ikke årstall.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Gulvbelegg ble skiftet

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

En av terrassene er satt på jord spyd. Disse må korrigeres med jevne mellomrom.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Fukt/råte i en del av tak konstruksjon i møne. Utbedret etter teknisk takst.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Tømrer Espen Østvold

Beskrivelse av arbeidet: Demontert takplater langs vindskier. Rive vindskier ytre takstoler begge sider, ytre takstoler begge sider, rive panel slik at dragere til vindskier kan utskiftes Byttet dragere vindskier og panel som er revet. Etter montering er det beiset.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Skiftet deler av hoved vannledning pga for lite vann trykk inn i boligen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Staff og Sønner AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet deler av hoved vannledning

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1991

Firmanavn: Utført selv

Beskrivelse av arbeidet: Muret igjen en ventil i den eldste pipen etter brannvesen. Husker eksakt ikke årstall

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Bakke el installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Kurs til varmpumpe. Husker ikke årstall.



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Påbygget i perioden 1981 til 1982

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Påbygget i perioden 1981 til 1982

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Laget to boder i kjelleren

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det er foretatt radon måling for mange år siden.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Teknisk takst i forbindelse med salg av boligen nå

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Råte i ned kant på vindski i retning nord.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det vil bli tinglyst veirett til nabo eiendommen 161/23



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Rekstadgutua 70, 2850 LENA

Dato for energimerking

26.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-275296

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

156974447

Gårdsnummer

161

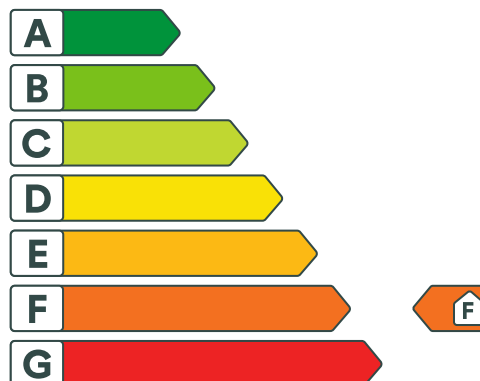
Bruksnummer

23

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1939

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

287,0 m²

Oppvarmet bruksareal

224,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

342,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

442,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år

99 120 kWh



Rekstadgutua 70, 2850 LENA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Rekstadgutua 70, 2850 LENA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Rekstadgutua 70

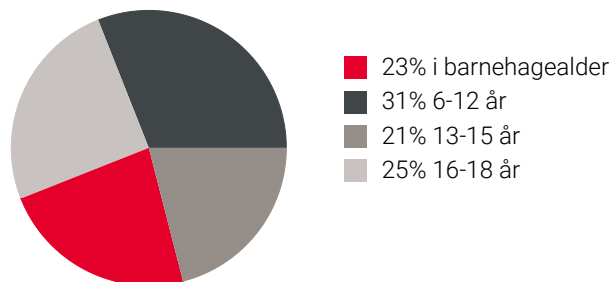
Offentlig transport

🚏 Vestbygda	11 min 🚶
Linje B46, B47, 403, 438, 439, 441	1.1 km
🚏 Reinsvoll stasjon	14 min 🚶
Linje RE30	13.1 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 12 min 🚶

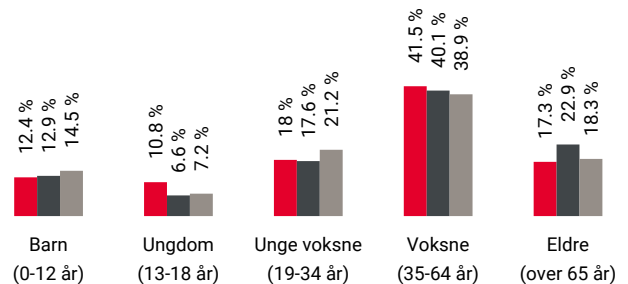
Skoler

Hoffsvangen skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
175 elever, 15 klasser	4.5 km
Kolbu skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
199 elever, 15 klasser	5.9 km
Vilberg skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
112 elever, 8 klasser	7.6 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
235 elever, 20 klasser	3.5 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle	4 min 🚶
135 elever, 7 klasser	2.8 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena	5 min 🚶
500 elever, 18 klasser	3.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunkrets: Seierstad	323	158
🟤 Kommune: Østre Toten	14 827	7 484
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

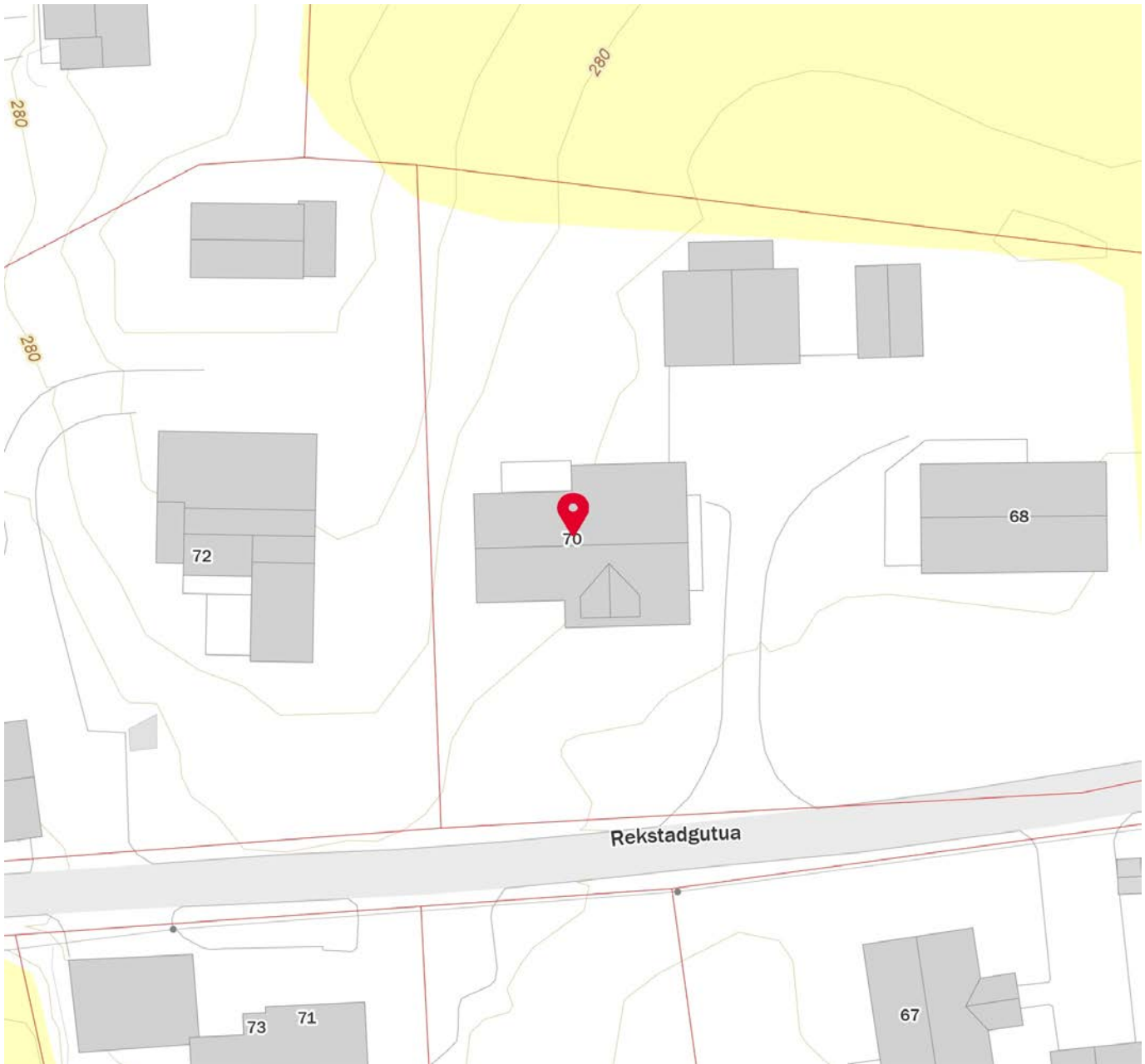
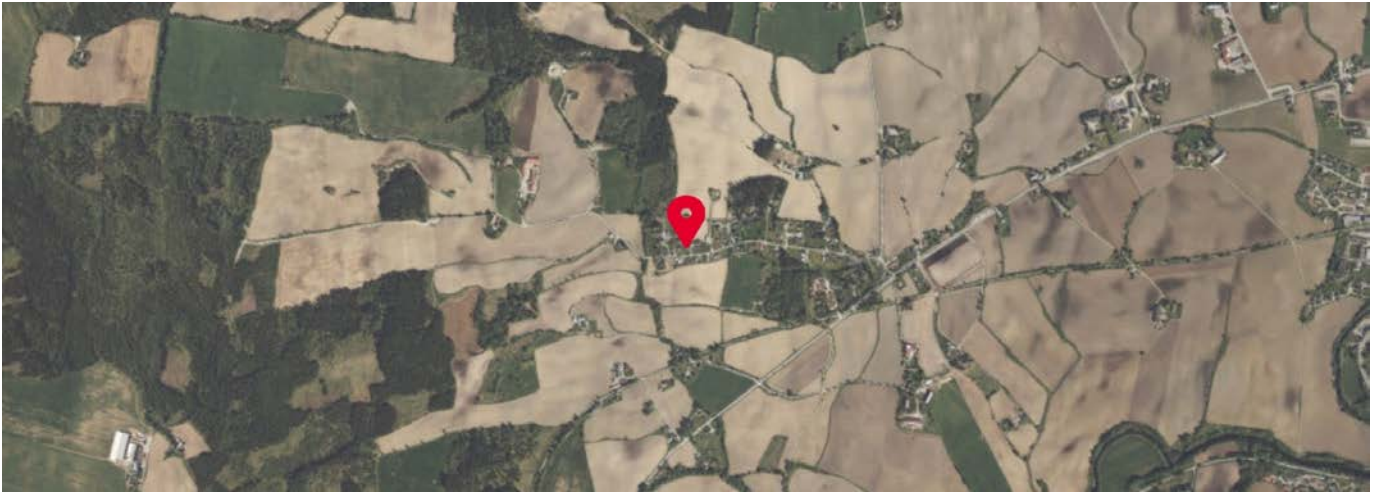
Steinerbarnehagen Lena (1-5 år)	3 min 🚶
18 barn	1.8 km
Lena Fus barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
83 barn	2.8 km
Hoffsvangen barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
56 barn	4.5 km

Dagligvare

Coop Extra Lena	5 min 🚶
Rema 1000 Lena	5 min 🚶

Sport

🏀 Lena ungdomsskole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	2.3 km
🏀 Totenhallen	5 min 🚶
Aktivitetshall	3.2 km
🏊 Toten Treningssenter Lena	6 min 🚶
🏊 Skreia Trim	14 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Grunnkart

Eiendom: 161/58
Adresse: Rekstadgutua 70
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Østre Toten kommune

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

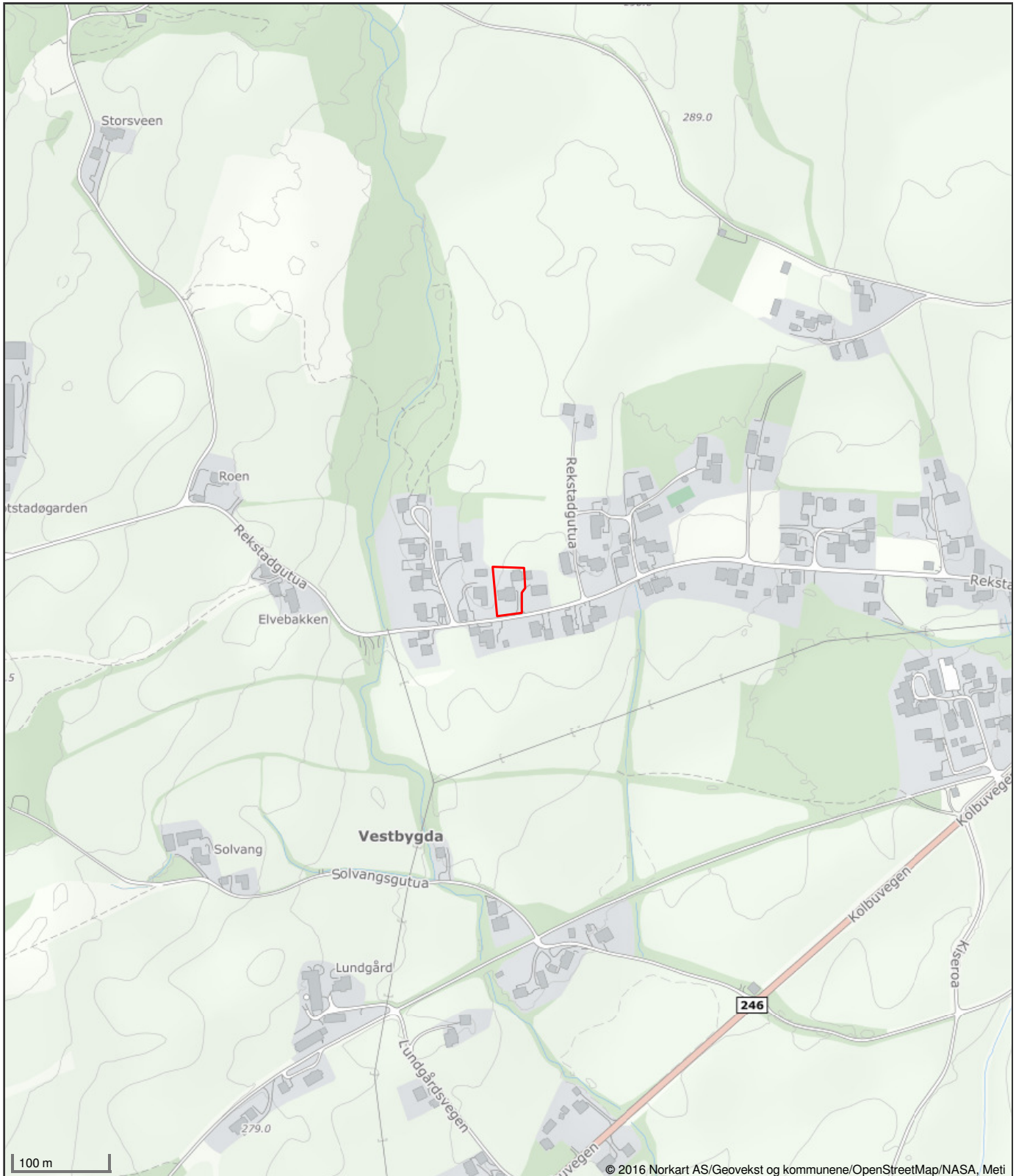


©Norkart 2026

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



Oversiktskart for eiendom 3442 - 161/58//



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



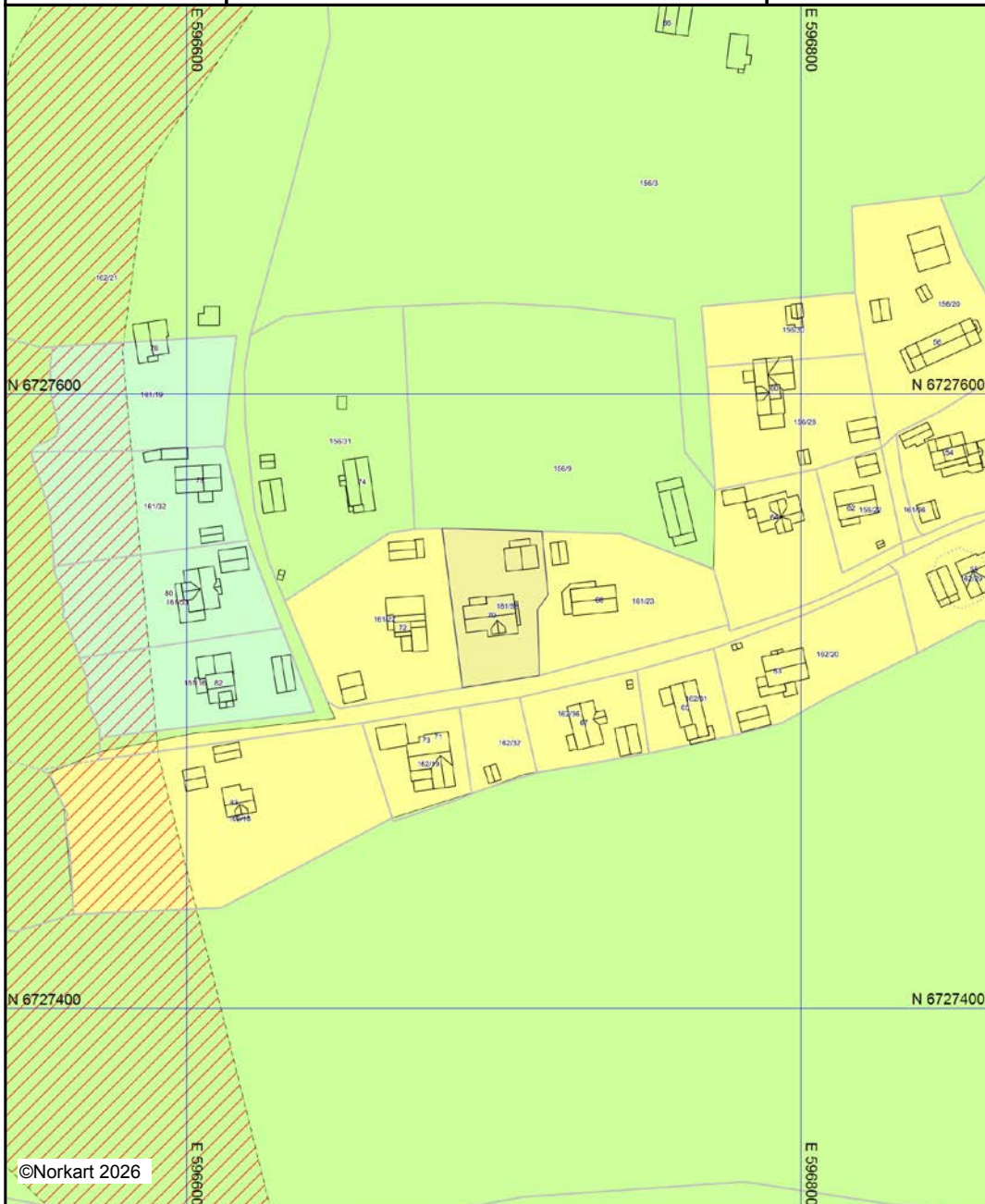
Østre Toten kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 161/58
Adresse: Rekstadgutua 70
Utskriftsdato: 11.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Eiendom	3442 161/58		
Utskriftsdato	11.05.2026	Antall datasett	99

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

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

8 Berørte datasett

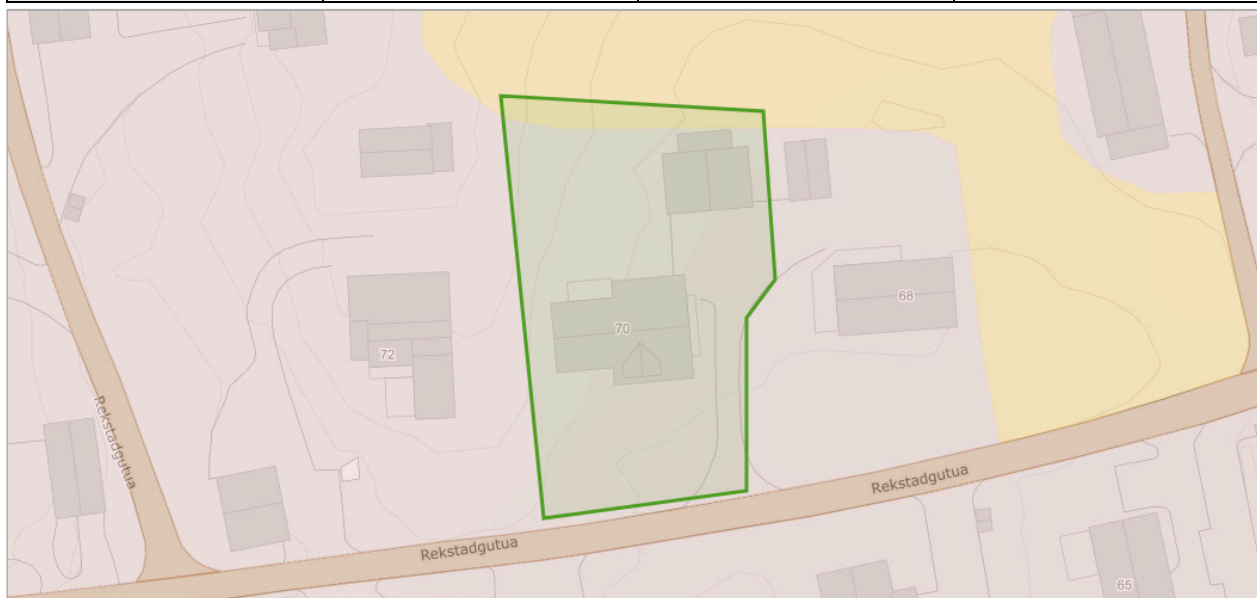
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Naturtyper i Norge - Landskap
- 📍 Radon
- 📍 Jordkvalitet
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Naturtyper på land (NiN)
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

91 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- 📍 Akvakulturlokaliteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledninger
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 FKB-bane
- 📍 Flomsoner
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Friluftslivsområder - statlig sikra
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og biled
- 📍 Inngrepsfrie naturområder
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturtyper - verdsatte
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite
- 📍 Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- 📍 Reindrift - Avtaleområde
- 📍 Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- 📍 Reindrift - KONSESJONSOMRÅDE
- 📍 Reindrift - Oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift - Reinbeiteområde
- 📍 Reindrift - Restriksjonsområde
- 📍 Reindrift - Trekklei
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- 📍 Tettsteder
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Vernskog
- 📍 Vindkraftverk
- 📍 Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybededata
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Foreslåtte naturvernområder
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- 📍 Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og biled, arealavgrensning
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- 📍 Låssettingsplasser
- 📍 Marin grense
- 📍 Markagrensen
- 📍 Naturtyper - Utvalgte
- 📍 Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- 📍 Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- 📍 Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- 📍 Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- 📍 Reindrift - Beitehage
- 📍 Reindrift - Flyttlei
- 📍 Reindrift - Konvensjonsområde
- 📍 Reindrift - Reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift - Reindriftnanlegg
- 📍 Reindrift - Siidaområde
- 📍 Skredfaresoner
- 📍 SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- 📍 Steinsprang - aktsomhetsområder
- 📍 Stormflo og havnivå
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

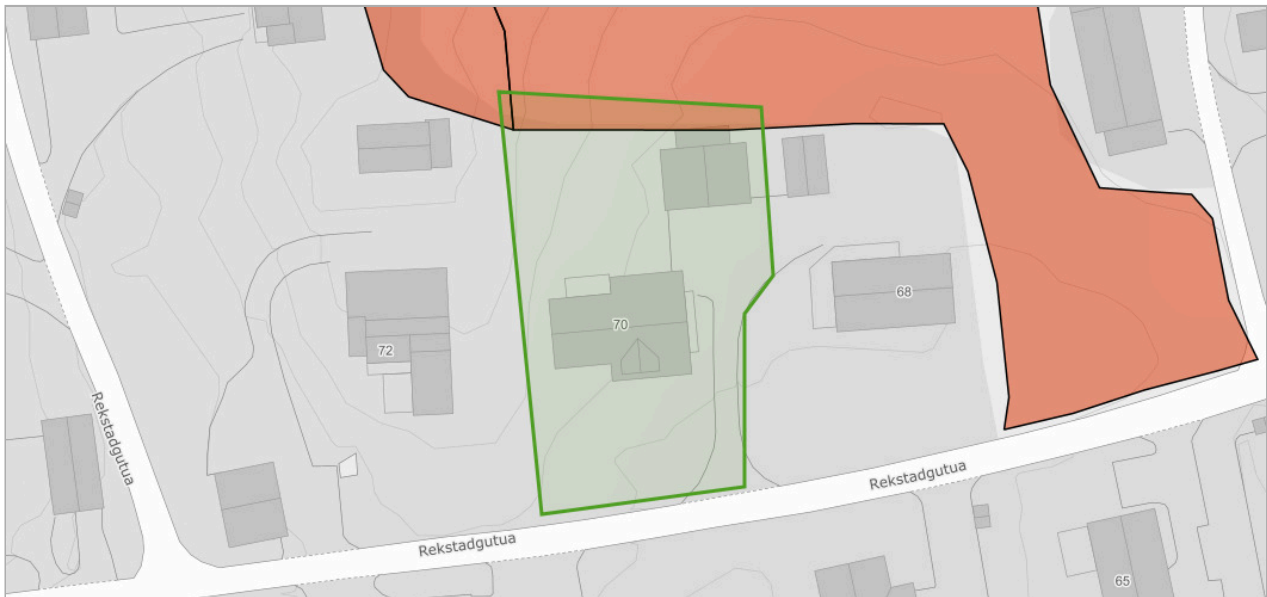
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for biøkonomi	Versjon	10.05.2026
-------	-------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

Tegnforklaring

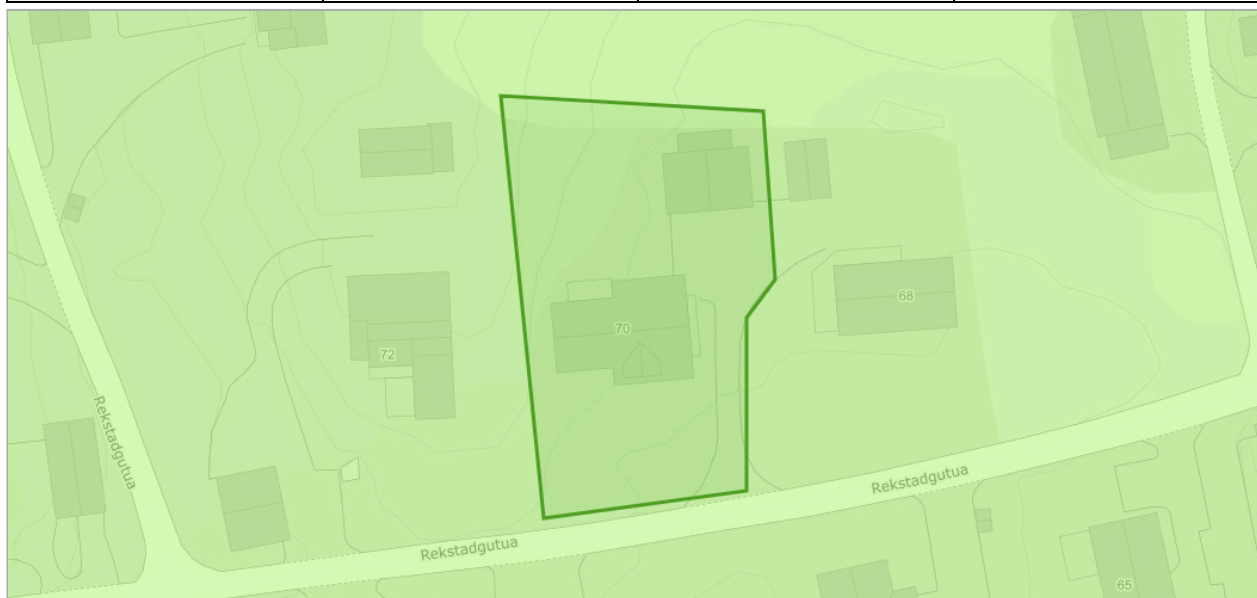
Jordkvalitet
■ Svært god jordkvalitet

Objekter

Jordkvalitet	Antall
Svært god jordkvalitet	2

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

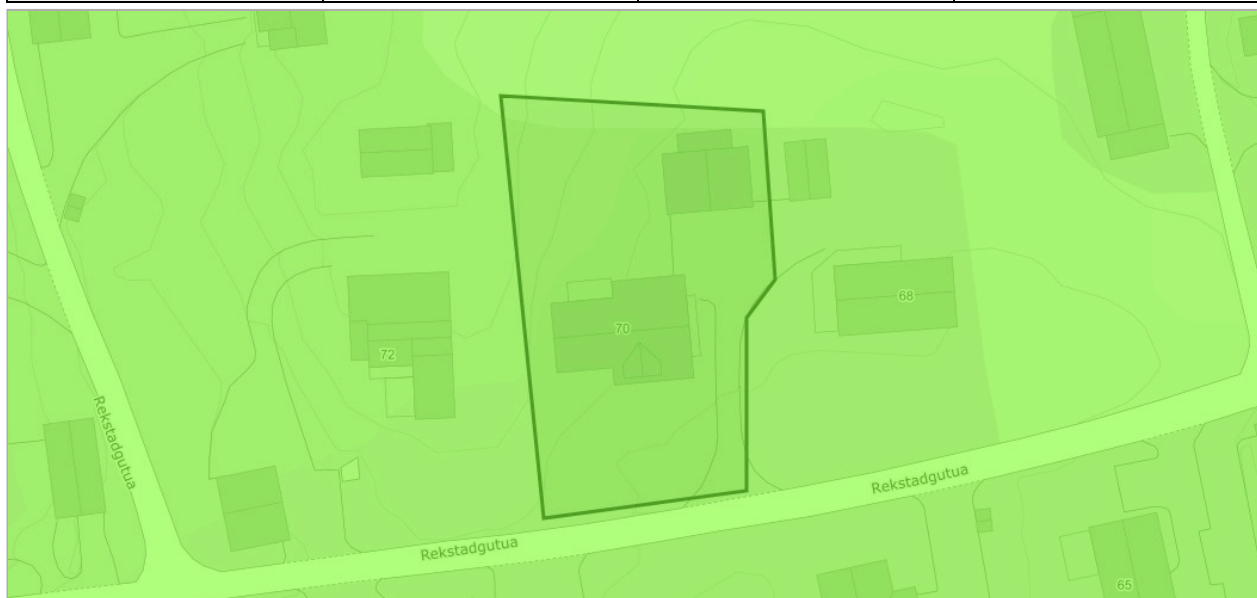
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	10.05.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

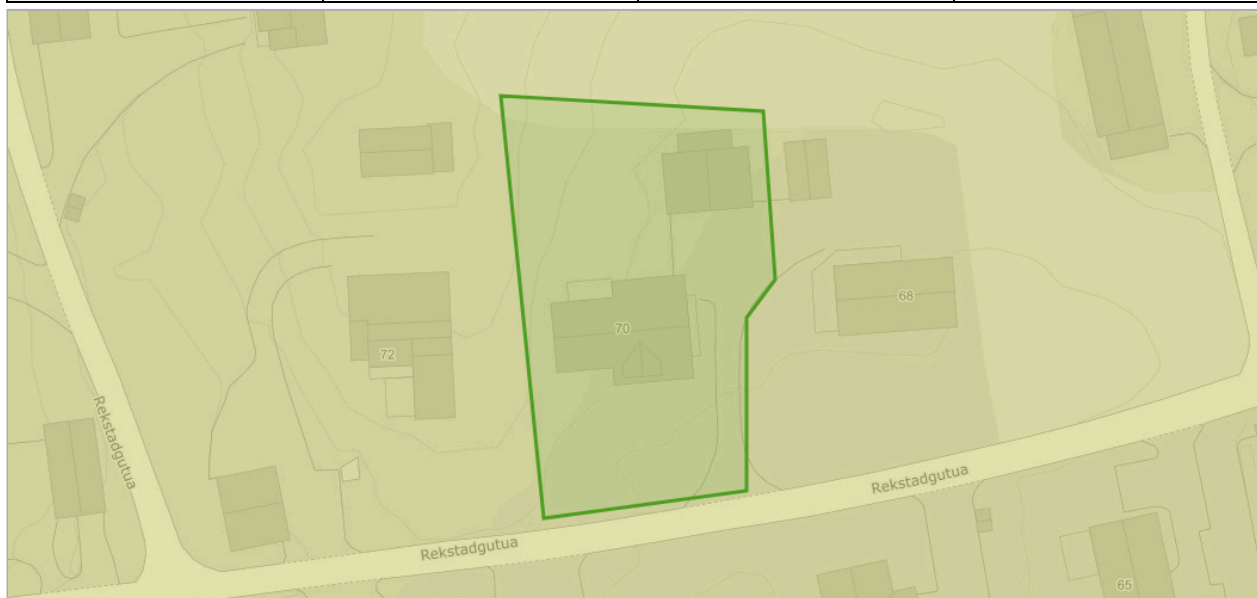
Mulighet for marin leire
■ Liten

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	10.05.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

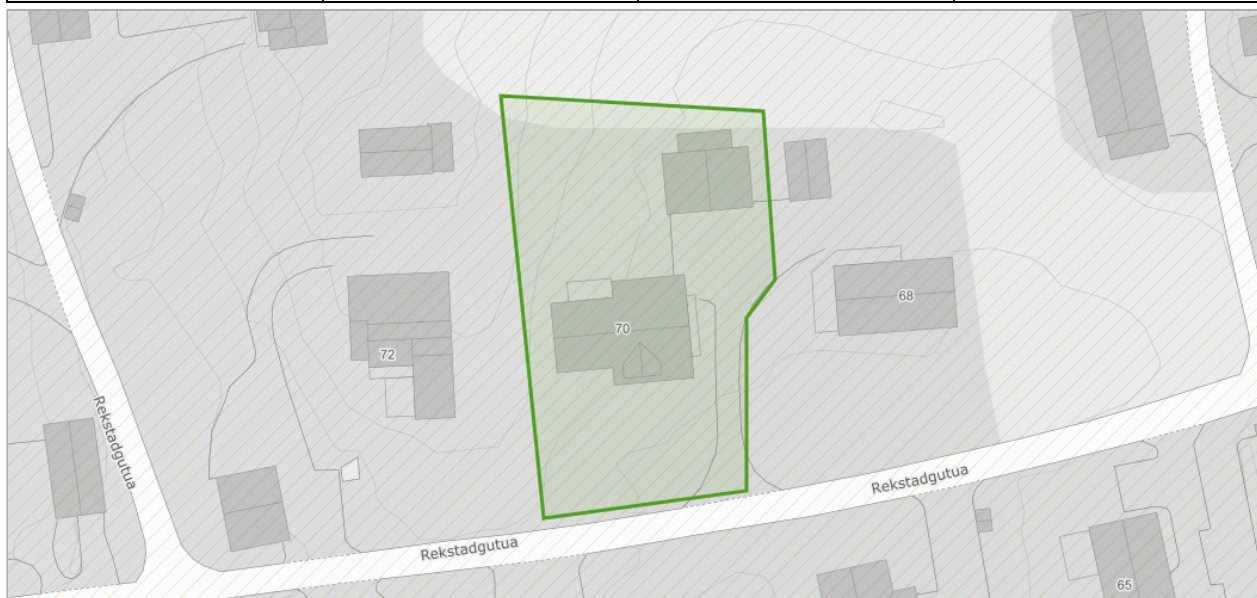
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	10.05.2026
-------	-------------------	---------	------------



Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Jordbruksbygdene i Østre T	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2018

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

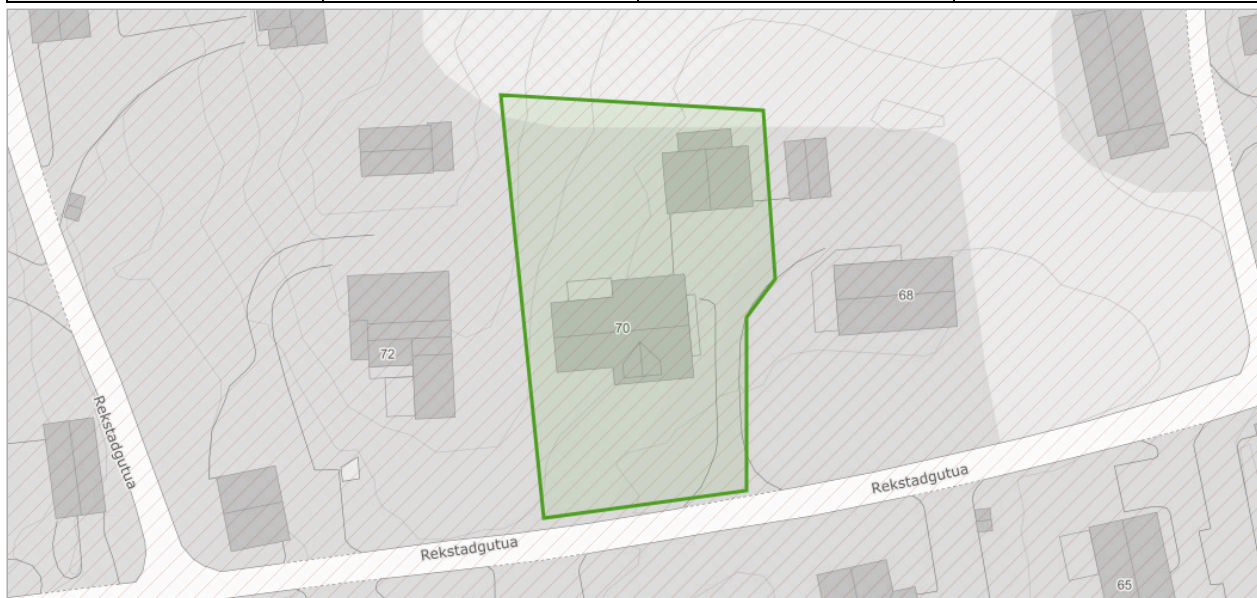
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	09.05.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
-	-



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Rekstadgutua 70
2850 LENA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

Oppdragsnummer:

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

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 viderefordlet 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