



aktiv.

aktiv.  
Tar deg videre

Bellarudvegen 13, 2848 SKREIA

**Innbydende og modernisert  
enebolig - stor veranda - solrik og  
landlig beliggenhet - nærhet til  
flotte turmuligheter.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**



Velkommen til Bellarudvegen 13!



Eiendomsmegler  
**Anne Mette Skar**

**Mobil** 980 15 622  
**E-post** anne.mette.skar@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 92 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 042 890,-  
**Selger:** Jørgen Østby Skjølås

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1966  
**BRA-i/BRA Total:** 131/147 m²  
**Tomtstr.:** 1431 m²  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 52, bnr. 26

**Oppdragsnr.:** 1209240013

Ditt nye hjem?

Enebolig med landlig og solrik beliggenhet, her er det nærhet til gode turområder.  
Kort veg til skole og barnehage, og 3km til Skreia sentrum med dagligvare og diverse fasiliteter.

Eneboligen er oppgradert og modernisert, og fremstår med et godt inntrykk. Boligen skaper en god atmosfære, og oser av et hjemmekoselig miljø.

Kjøkkenet viser seg med et moderne "look" i mørke glatte overflater, og stuen har fin fin plass til spisestuebord og sofagruppe.  
Vedfyring luner godt på kjølige kvelder, og med store vindusflater i stuen får man godt med dagslys inn.  
Fra stuen er det utgang til stor veranda hvor man kan nyte solrike dager.

Det er 2 soverom på hovedplan.  
Lekkert bad i underetasjen, samt hobbyrom som er innredet som stue.

Romslig tomt. Gruset gårdsplass med biloppstillingsplass.



Innhold

Velkommen .....4  
Bilder .....10  
Plantegninger .....20  
Om eiendommen .....24  
Tilstandsrapport .....38  
Egenerklæring .....63  
Forbrukerinformasjon .....79  
Budskjema .....80



Kjøkken med et moderne "look".  
Fin plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Åpen løsning mellom kjøkken og spisestue/ stue.  
Utgang til stor veranda.



Godt med dagslys inn.  
Innbydende og koselig stue.





Inneholder 2 soverom.  
Det ene med egen utgang til veranda.



Badet har både dusjløsning og badekar,  
samt opplegg for vaskemaskin.





Velkommen inn!

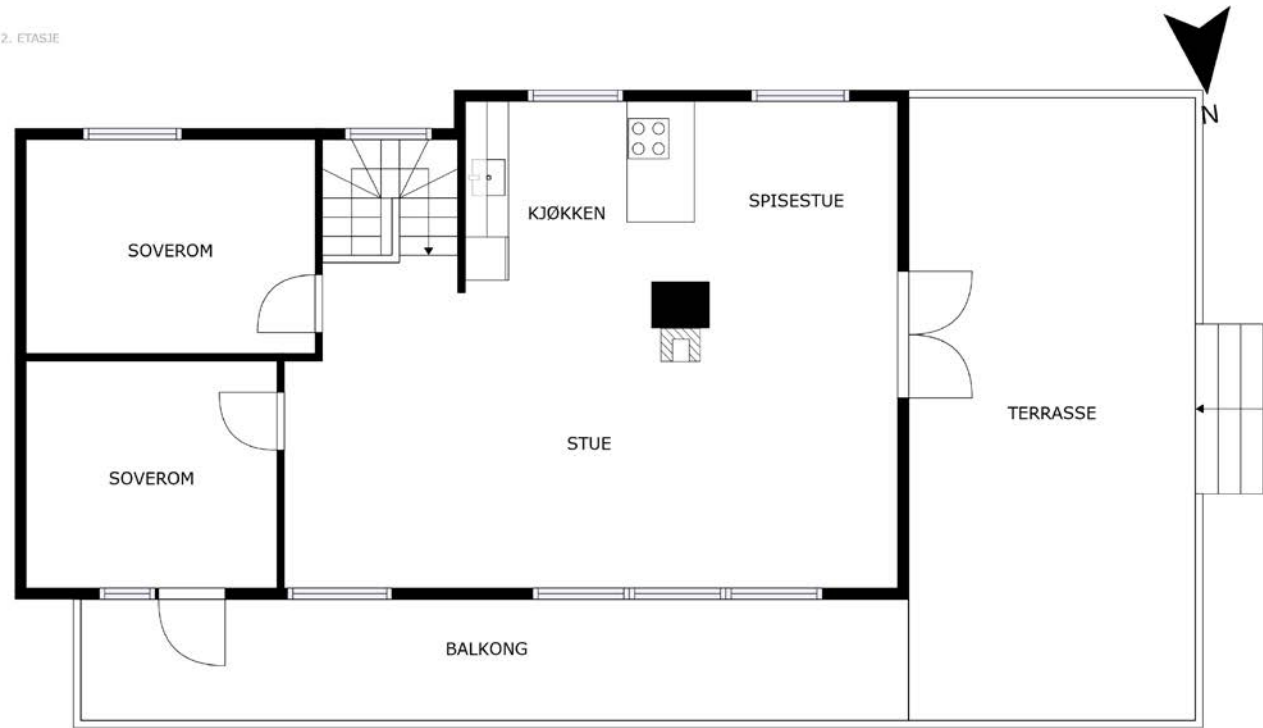
Et godt inntrykk gir en god opplevelse.





# Plantegning

1. etasje



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



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

Underetg.



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



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



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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 131 m²  
BRA - e: 16 m²  
BRA totalt: 147 m²  
TBA: 44 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje  
BRA-i: 50 m² Hobbyrom, bad, bod og hall m/ trapp.  
BRA-e: 16 m²

1. etasje  
BRA-i: 81 m² Stue/kjøkken og 2 soverom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje  
44 m²

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1431 m²

### Tomtebeskrivelse

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

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

Tomtestørrelse/-areal på ca. 1431 m2 er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Skylddeling fra 1966 viser et areal på 1443 daa.

Eiendommen le etablert 10.01.1966. Skylddeling  
Bruksnavn: Granli.

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende langs Bellarudvegen, innerst i blindveg.  
Området er landlig og solrikt, med hyggelig utsikt. Spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer i området rundt.

Til Skreia sentrum er det ca 3 km.  
I Skreia finner man dagligvare, diverse forretninger, legesenter, tannlege, blomsterbutikk, fotpleie, apotek, frisør, treningssenter, kafé og bensinstasjon.

Området rundt byr på store markaområder og fine turmuligheter. Kort veg til Totenåsen med mange flotte turløyper og fiskevann.

Kort veg til barnehage, barneskole, samt Skreia ungdomsskole.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

### Bebyggelsen

Det er boligbebyggelse i området rundt.

### Bygningssakkyndig

Amund Blekastad Forset

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Boligen er fra ca. 1966 og ombygd/modernisert i senere tid.  
Normal standard og god planløsning.

Støpt/murt grunnmur, med støpt gulv på grunn og innredet underetasje under hele huset.  
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.  
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.  
Liggende utvendig trekledning, grunnmur er forblendet med plater.  
Mønet skråtak i trekonstruksjoner med taktro i bord/treverk. Taket er tekket med stein.  
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.  
Vindskier og toppbord i treverk.

Trevinduer med 2-lags energiglass.  
Ytterdør i treverk med 3-lags energiglass.  
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.

Veranda med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.  
Fundamentert på vegg og på støpte/murte punkter.

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er

ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.  
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er opplyst at dreneringen er fornyet.  
Takkvann ført ut på terreng.  
Skrånet tomt.

Iht. tilstandsrapport datert 27.02.2024 av Amund Forset.  
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:  
Pkt. 2: Bad/ våtrom: Egeninnsats sammen med faglært murer og snekker (dugnad). Utført av av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Rørlegger Øivinn Holthe, Minel Elektro.  
Pkt. 2.1: Betongvegger og gulv, limt og boltet Wedi plater på vegg. Helsmørt med smøremembran flere ganger.  
Pkt. 11: Nytt elektrisk anlegg i hele huset. Utført av faglært. Minel Elektro, BBS Elektro.  
Pkt. 12: Ble gjort kontroll i 2023 av elverket.  
Pkt. 16: Totalrenovert huset innvendig og utvendig, utenom taket som er bra. Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

### Innhold

VELKOMMEN TIL BELLARUDVEGEN 13!  
- en meget tiltalende enebolig med landlig beliggenhet og nærhet til turområder.

Enebolig over 1 etasje og kjeller/underetasje, som inneholder:  
1. etasje:

Stue/ kjøkken og 2 soverom.  
Veranda med utgang fra stue mot vest og nord.

Underetasje:  
Hobbyrom, bad, bod og hall m/ trapp.

**Standard**  
Denne sjarmerende eneboligen har en idyllisk beliggenhet i landlige omgivelser, omgitt av sol og natur. Med nærhet til flotte turområder, kort avstand til skole og barnehage, samt kun 3 km til Skreia sentrum med dagligvarebutikker og diverse fasiliteter, tilbyr denne boligen det beste av både rolig livsstil og praktisk tilgjengelighet.

Eneboligen har gjennomgått oppgraderinger og moderniseringer, og utstråler et positivt inntrykk. Den skaper en varm atmosfære og utstråler en hjemmekoselig følelse. Det moderne kjøkkenet imponerer med sine mørke, glatte overflater, mens stuen gir god plass til både spisebord og sofagruppe. Vedfyringen tilfører ekstra hygge på kjølige kvelder, og de store vindusflatene i stuen sikrer rikelig med naturlig lys.

Fra stuen fører en dør ut til en romslig veranda, perfekt for å nyte solrike dager og frisk luft. Hovedplanet har to koselige soverom, mens underetasjen har et lekkert bad og et hobbyrom som er innredet som en ekstra stue. Den romslige tomten gir god plass til ulike aktiviteter, og den grusede gårdsplassen inkluderer praktisk biloppstillingsplass.

Denne eneboligen er et ideelt hjem for de som søker en harmonisk kombinasjon av naturskjønn beliggenhet, moderne komfort og nærhet til nødvendige fasiliteter.

**KJØKKEN:**  
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er laminat/kitchenboard og belysning over benkeplate.  
Det er integrert: Koketopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Halvøyløsning. Ventilator med kullfilter/omluft integrert i koketopp.

**BAD/ VASKEROM:**  
Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speilskap over med tilhørende belysning.  
Dusjhjørne med glassvegger, badekar og gulvmontert toalett.  
Opplegg/plass til vaskemaskin.  
Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

Gulv: Fliser.  
Vegg: Fliser.  
Himling: Formpresset panel.

**INNVENDIGE OVERFLATER:**  
Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:  
Gulv: Laminat.  
Vegg: Trepanel.  
Himling: Formpresset panel.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.  
Innvendige dører utført i malt treverk.

**DIVERSE UTSTYR:**  
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.  
Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.  
Sikringsskapet er plassert i gang.  
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kasse på bad.  
Varmepumpe luft/luft er montert i trapp.  
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert på bad/vaskerom.  
- Røykvarsler  
- Brannslukningsapparat

**Innbo og løsøre**  
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Tv med braketter skrus ned og medfølger selger.

**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**  
Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin brukstid.  
Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og

oppgradering.  
Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.  
Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.  
Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

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

Modernisering:  
2021: Ny drenering og fuksikring mot kjeller. Ny veranda, nye takrenner renner, nedløp og beslag. Alle overflater innvendig, nye vinduer, nytt kjøkken, nytt elektrisk opplegg og nytt vann/avløp.  
2018/2019: Nytt bad i underetasje.

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:**  
Ingen punkter registrert.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:  
Utvendig > Nedløp og beslag:  
Vurdering av avvik:  
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak:  
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon:  
Vurdering av avvik:  
• Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep  
Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker.

Konsekvens/tiltak:  
• Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med bygningsdelen. Bedre lufting og sikring mot skadedyr anbefales etablert.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis innsisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

Konsekvens/tiltak:  
• Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:  
Vurdering av avvik:  
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:  
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning.

Innvendig > Radon:  
Vurdering av avvik:  
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak:  
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:  
Vurdering av avvik:  
• Trelist under ovn. Denne er ikke u-brennbar.

Konsekvens/tiltak:  
• Anbefales fjernet/erstattet med annen løsning.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling:  
Vurdering av avvik:  
• Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Det finnes ingen dokumentasjon på

prosjektering eller utførelse av rommet. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Vindu er plassert over badekar, og risikoen for skader er liten.

Konsekvens/tiltak:  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på rom som ikke er fagmessig utført.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv:  
Vurdering av avvik:  
• Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet. Det er ikke fuktbestandig gulv eller oppbrett av membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak:  
• Dette er sannsynlig ikke problematisk ved normal bruk, men det gjøres oppmerksom på at det er risiko for skader ved denne type utførelse.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:  
Vurdering av avvik:  
• Opplegget fungerer, men fremstår ikke helt som fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak:  
• Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på anlegg som ikke er fagmessig utført.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:  
Vurdering av avvik:  
• Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak:  
• Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:  
Vurdering av avvik:  
• Kondensvann fra varmepumpe er ikke ledet vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak:  
• Kondensvann fra varmepumpe bør ledes vekk fra grunnmur

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:  
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:  
Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:  
Utvendig > Taktekking:  
Vurdering av avvik:  
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak:  
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig

pga. tilliggende konstruksjoner.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:  
Støpt/murt grunnmur, innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold:  
Vurdering av avvik:  
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak:  
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:  
Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforskblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

**TV/Internett/Bredbånd**  
Benyttes via Altibox i dag.

**Parkering**  
Parkering på egen eiendom.

**Forsikringsselskap**  
Varig

**Radonmåling**  
Radonmålinger er ikke foretatt.

**Diverse**  
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

(bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm, luft/luft varmepumpe.

Murt pipe. Ildsted er montert.

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

Piper og ildsteder:  
Siste utførte tilsyn: 06.03.2020.  
Siste utførte feiing: 15.03.2021.

Avvik og anmerkninger:  
Det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

### Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.  
Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.  
Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

### Energikarakter

E

### Energifarge

Gul

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 25 000

**Kommunale avgifter år**  
2023

### Info kommunale avgifter

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

eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023:  
Avløp 5 327,26 kr  
Eiendomsskatt 4 684,38 kr  
Feiing 540,52 kr  
Renovasjon 3 232,56 kr  
Vann 5 180,94 kr

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

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

**Eiendomsskatt**  
Kr 4 685

**Eiendomsskatt år**  
2023

**Formuesverdi primær**  
Kr 530 344

**Formuesverdi primær år**  
2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 015 306

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt

- strøm

- tv/ internett

- forsikring

- generelle vedlikeholdskostnader

- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til

eiendommen og gårdsplass

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

Info vannavgift

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

Vannmåler:

Målernr: 2217730058.

Målerstand: 1304 m3.

Dato: 20.11.2023.

Forbruk 2023: 57 m3.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 26 i Østre Toten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3442/52/26:

10.01.1966 - Dokumentnr: 191 - Elektriske kraftlinjer

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

19.08.2021. Arkivref. 21/32736-2

Overført fra: Knr:3442 Gnr:52 Bnr:26 F

10.01.1966 - Dokumentnr: 191 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3442 Gnr:52 Bnr:26 F

10.01.1966 - Dokumentnr: 190 - Registrering av grunn

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3442 Gnr:52 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1020186 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0528 Gnr:52 Bnr:26

10.01.1966 - Dokumentnr: 191 - Best. om

adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3442 Gnr:52 Bnr:1

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse til megler. Megler oppfordrer interessenter til å lese

samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

- Bygningsnr. 157019856 - Enebolig (111) - 1 boenhet

Det foreligger brukstillatelse på boligen datert 10/10-1970.

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

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

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

Endringer fra opprinnelige tegninger:

Underetasje: Garasje er byget om til bod. Hobbyrom er i dag tv/stue. Gang er stort rom. Bøttekott er fjernet. Matbod, vedbod og vaskerom er bygget om til bad.

Hovedetasje: Stue/kjøkken er i åpen løsning. Ett soverom, bad og gang er bygget om til to soverom.

Terrasse er forstørret og bygget sammen.

Det foreligger ikke bruksendring/ byggemelding i kommunen rundt disse endringene, dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.

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.

Vei, vann og avløp

Det er privat veg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg og gårdsplass. Dagens eier har betalt ca 2000,- kr. årlig for brøyting av felles privat veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 2015KP01

Navn: Kommuneplan Østre Toten

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 19.06.2019

Delarealer: Delareal 1 432 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

gebyrer.

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

**Overtakelse**

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

**Budgivning**

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

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
73 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 950 000,00))

92 890,- (Omkostninger totalt)

3 042 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 92 890

**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 dekningssalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Vedlegg til Salgsoppgave**

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

**Boligselgerforsikring**

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

seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](https://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900 ,- oppgjørshonorar kr 7.900 ,- og visninger kr 3.000 , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, kommunale avgifter, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500 ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 60.000 ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Anne Mette Skar  
Eiendomsmegler  
[anne.mette.skar@aktiv.no](mailto:anne.mette.skar@aktiv.no)  
Tlf: 980 15 622

**Ansvarlig megler**  
Anne Mette Skar  
Eiendomsmegler  
[anne.mette.skar@aktiv.no](mailto:anne.mette.skar@aktiv.no)  
Tlf: 980 15 622

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30  
2821 Gjøvik

**Salgsoppgavedato**  
01.03.2024



# Tilstandsrapport

Bellarudvegen 13, 2848 SKREIA  
 ØSTRE TOTEN kommune  
 gnr. 52, bnr. 26

Areal (BRA): Enebolig 147 m²



Befaringsdato: 20.02.2024    Rapportdato: 27.02.2024    Oppdragsnr.: 19185-1547    Referansenummer: TI5814

Autorisert foretak: Factum Takst AS    Sertifisert Takstingeniør: Amund Forset



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Factum Takst AS

Factum Takst AS v/ Takstingeniør Amund Forset har over 10 år og 4 000 oppdrag som takstmann bak seg og har opparbeidet seg en unik lokalkunnskap og kompetanse i faget. Dette sammen med bred erfaring fra bygg- og anleggs bransjen samt utvikling av eiendom gjør at du er i trygge hender når du velger å samarbeide med oss. Vi takserer alle typer eiendommer, og er en av få aktører i landet som innehar REV sertifisering på næringseiendom. Vi er ofte foretrukket av myndighetene innen taksering av landbruk, enten det er skader, erstatninger eller kjøp/salg. Vi har landbruksfaglig kompetanse og erfaring fra både drift/produksjon og kjøp/salg. Vi påtar oss alle typer takserings- og konsulent oppdrag relatert til bygg, eiendom og landbruk.

Vi er godkjent som energirådgiver hos ENOVA og kan bistå med å prosjektere energisparende tiltak.



### Rapportansvarlig

Amund Forset  
Uavhengig Takstingeniør  
amund@factum.as  
901 10 938



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

**TG 1**

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

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

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

**TG IU**

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

**BEBYGGELSEN:**  
Bolig med primær-areal på 132 m<sup>2</sup> over 1 etasje og kjeller/underetasje.  
Veranda med utgang fra stue mot vest og nord.

**STANDARD:**  
Boligen er fra 1966 og ombygd/modernisert i senere tid. Normal standard og god planløsning.  
Oppvarming består av vedfyring og strøm, luft/luft varmepumpe. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

**OM TOMTEN:**  
Eiet tomt som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass og adkomstveg.

### Enebolig - Byggeår: 1966

**UTVENDIG**  
Støpt/murt grunnmur, med støpt gulv på grunn og innredet underetasje under hele huset.  
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning, grunnmur er forblendet med plater.  
Mønet skråtak i trekonstruksjoner med taktro i bord/treverk. Taket er tekket med stein.  
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.  
Vindskier og toppbord i treverk.

Trevinduer med 2-lags energiglass.  
Ytterdør i treverk med 3-lags energiglass.  
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.

Veranda med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.  
Fundamentert på vegg og på støpte/murte punkter.

**INNENDIG**  
Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:  
Gulv: Laminat.  
Vegg: Trepanel.  
Himling: Formpresset panel.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.  
Innvendige dører utført i malt treverk.

**VÅTROM**

**Bad:**  
Gulv: Fliser.  
Vegg: Fliser.  
Himling: Formpresset panel.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speilskap over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger, badekar og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

**KJØKKEN**  
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er laminat/kitchenboard og belysning over benkeplate. Det er plass til integrert: Koketopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Halvøyløsning. Ventilator med kullfilter/omluft integrert i koketopp.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**  
Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kasse på bad.  
Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert.  
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.  
Varmepumpe luft/luft er montert i trapp.  
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert på bad/vaskerom.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang.  
- Røykvarsler  
- Brannslukningsapparat  
Murt pipe. Ildsted er montert.

**TOMTEFORHOLD**  
Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er opplyst at dreneringen er fornyet.  
Takkvann ført ut på terreng.  
Skrånet tomt.

## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer [Gå til side](#)

#### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

| Enebolig    |                    |                     |                    |     |
|-------------|--------------------|---------------------|--------------------|-----|
|             | Internt bruksareal | Eksternt bruksareal | Innglasset balkong |     |
| ETASJE      | BRA-i              | BRA-e               | BRA-b              | SUM |
| 1. etasje   | 81                 | 0                   | 0                  | 81  |
| Underetasje | 50                 | 16                  | 0                  | 66  |
| Sum         | 131                | 16                  | 0                  |     |
| Sum BRA     | 147                |                     |                    |     |

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

### Lovlighet [Gå til side](#)

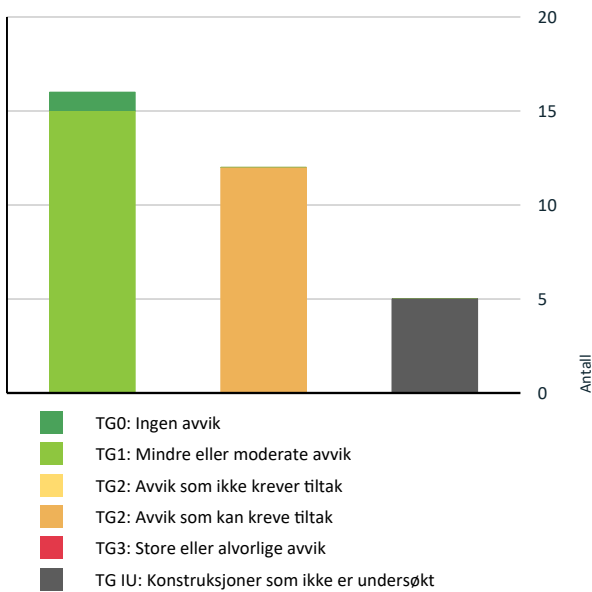
#### Enebolig

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

Endringer fra opprinnelige tegninger:  
Underetasje: Garasje er bygget om til bod, hobbyrom er tv/stue, gang er stort rom, bøttekott er fjernet og matbod, vedbod og vaskerom er bygget om til bad.  
Hovedetasje: Stue/kjøkken er åpen løsning, ett soverom, bad og gang er bygget om til to soverom.  
Terrasse er forstørret og bygget sammen.

## Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Under befaringen var takteking, terreng o.l. gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø. Takstmannen var alene på befaringen. Det betyr at informasjon som kunne vært fortalt om og vist kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

| TG IU | KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT                           |                             |
|-------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| !     | Utvendig > Takteking                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Tomteforhold > Terrengforhold                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger              | <a href="#">Gå til side</a> |
| TG 2  | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                                     |                             |
| !     | Utvendig > Nedløp og beslag                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Utvendig > Veggkonstruksjon                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Innvendig > Radon                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Innvendig > Pipe og ildsted                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling      | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Tekniske installasjoner > Vannledninger                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Tekniske installasjoner > Varmesentral                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| !     | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                     | <a href="#">Gå til side</a> |

## Boligens energimerking



### Beskrivelse

Bygningskroppen er etterisolert og det er skiftet vinduer etter opprinnelig byggeår. Energimerkingen som er gjort tar hensyn til de utførte tiltakene i noe begrenset omfang. Det betyr at karakteren sannsynligvis er noe bedre enn angitt. For å få en korrekt energimerking av bygget må det gjøres en "avansert" beregning. Det kan likevel være potensial for ytterligere energiøkonomiske tiltak på bygningen. Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

### Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

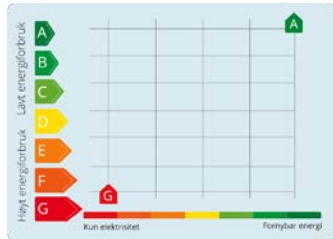
•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.





# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1966

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

**Standard**  
Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstill de fleste hva gjelder krav til bostandard.

**Vedlikehold**  
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin brukstid. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

| Tilbygg / modernisering |               |                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021                    | Modernisering | Ny drenering og fuktsikring mot kjeller. Nytt bad i underetasje, ny veranda, nye takrenner renner, nedløp og beslag. Alle overflater innvendig, nye vinduer, nytt kjøkken, nytt elektrisk opplegg og nytt vann/avløp. |

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med stein. Tekking er snødekket og besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder.

**Vurdering av avvik:**  
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

### Nedløp og beslag

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

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med bygningsdelen. Bedre lufting og sikring mot skadedyr anbefales etablert.



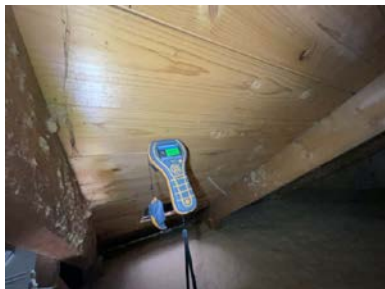
### Takkonstruksjon/Loft

Mønet skråtak i trekonstruksjoner med taktro i bord/treverk. Kaldt loft. Adkomst til loft fra luke. Luftespalter/ventiler i gavl.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.



### Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass.

### Dører

Ytterdør i treverk med 3-lags energiglass.  
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert på vegg og på støpte/murte punkter.

## INNENDIG

### Overflater

# Tilstandsrapport

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:  
Gulv: Laminat.  
Vegg: Trepanel.  
Himling: Formpresset panel.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning.

## Radon

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.  
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon).

### Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## Pipe og ildsted

Murt pipe. Ildsted er montert. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trelist under ovn. Denne er ikke u-brennbar.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales fjernet/erstattet med annen løsning.

## Rom Under Terreng

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Dette er en stikktakning på ett sted, og det utelukker ikke at det kan være risiko for skader andre steder i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at utforede og innklede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det anbefales å følge med på utviklingen.

# Tilstandsrapport



## Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

## Innvendige dører

Innvendige dører utført i malt treverk.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Gulv: Fliser.  
Vegg: Fliser.  
Himling: Formpresset panel.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speilskap over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger, badekar og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

### UNDERETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser.  
I himling er: Formpresset panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Vindu er plassert over badekar, og risikoen for skader er liten.

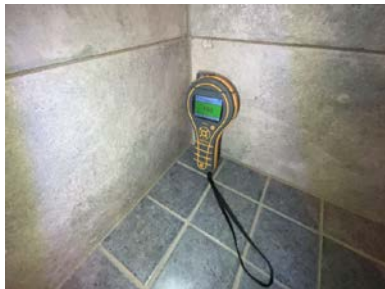
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på rom som ikke er fagmessig utført.



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet. Det er ikke fuktbestandig gulv eller oppbrett av membran ved terskel.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Dette er sannsynlig ikke problematisk ved normal bruk, men det gjøres oppmerksom på at det er risiko for skader ved denne type utførelse.



## UNDERETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.



## UNDERETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speilskap over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger, badekar og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin.



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er laminat/kitchenboard og belysning over benkeplate. Det er plass til integrert: Koketopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Halvøyløsning.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Ventilator med kullfilter/omluft integrert i koketopp.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Opplegget fungerer, men fremstår ikke helt som fagmessig utført.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på anlegg som ikke er fagmessig utført.

## Tilstandsrapport



### TO 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### TO 2 Ventilasjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

### TO 2 Varmesentral

Varmepumpe luft/luft er montert i trapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kondensvann fra varmpumpe er ikke ledet vekk fra grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kondensvann fra varmpumpe bør ledes vekk fra grunnmur.



### TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert på bad/vaskerom.

## Tilstandsrapport



### TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang. Det lokale eltilsyn 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 elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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

#### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
11. 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-



# Tilstandsrapport

kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



## Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD



# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

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

## Drenering

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er opplyst at dreneringen er fornyet. Takvann ført ut på terreng.

## Grunnmur og fundamenter

Støpt/murt grunnmur, innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## Terrengforhold

Skrånet tomt.

## Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## Konsekvens/tiltak

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

## Utvendige vann- og avløpsledninger

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

|                           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal        | BRA-i | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                                                                                                                                                           |
| Eksternt bruksareal       | BRA-e | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksemples: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv     | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong                                                                                                                |
| Terrasse- og balkongareal | TBA   | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.                |



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

### Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## 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.

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje      | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|-------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
|             | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |
| 1. etasje   | 81                         |                             |                            | 81  | 44                              |                             |
| Underetasje | 50                         | 16                          |                            | 66  |                                 |                             |
| SUM         | 131                        | 16                          |                            |     | 44                              |                             |
| SUM BRA     | 147                        |                             |                            |     |                                 |                             |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje   | Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2     |                             |                            |
| Underetasje | Bad , Stue/sovrom , Bod , Hall m/trapp |                             |                            |

## Kommentar

Oppmålt med lasermåler.  
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,33m.  
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,02m.  
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Endringer fra opprinnelige tegninger:  
Underetasje: Garasje er bygget om til bod, hobbyrom er tv/stue, gang er stort rom, bøttekott er fjernet og matbod, vedbod og vaskerom er bygget om til bad.  
Hovedetasje: Stue/kjøkken er åpen løsning, ett soverom, bad og gang er bygget om til to soverom.  
Terrasse er forstørret og bygget sammen.

## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

## Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei  
*Kommentar:* Se liste over utbedringer/påkostninger.

## Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

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

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 132        | 22         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 20.2.2024 | Amund Forset | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                   | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------|-------------------------|------------|
| 3442 ØSTRE TOTEN | 52   | 26   |      | 0    | 1431.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

**Adresse**  
Bellarudvegen 13

**Hjemmelshaver**  
Skjølås Jørgen Østby

### Eiendomsopplysninger

- Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende langs Bellarudvegen, innerst i blindveg. Det er til Skreia sentrum med alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der, er ca. 3 km.
- Adkomstvei**

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
- Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
- Regulering**

Kommuneplanen for Østre Toten - boligbebyggelse - begrenset revisjon av kommuneplanen.
- Om tomten**

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen og beplanting. Gruset adkomstveg og gårdsplass. Eiendommen var snødekket på befaringsdagen og derfor begrenset vurdert/beskrevet.
- 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.

Kilder og vedlegg

| Dokumenter        |      |                                                                                                                                                                                                  |                  |       |         |
|-------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse       | Dato | Kommentar                                                                                                                                                                                        | Status           | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring     |      | Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.                                                                                       | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Samsvarserklæring |      | Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene. | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Situasjonskart    |      | Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.                                                                                                                          | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Statens Kartverk  |      | Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.                                                                                                                                      | Gjennomgått      | 0     | Nei     |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
  - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
  - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
    - i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
    - ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
    - iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
    - iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
    - v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
  - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes
- etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- i) Bad, vaskerom (våtrom)
  - ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
  - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
  - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
  - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
  - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
  - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
- TILLEGGSENDERSØKELSER
- Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
- BEFARINGEN
- Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
  - Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
  - Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
  - Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
  - Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

## PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON  
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/T15814>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                         |        |
| Aktiv EM Gjøvik Land Toten                                          |        |
| Oppdragsnr.                                                         |        |
| 1209240013                                                          |        |
| Selger 1 navn                                                       |        |
| Jørgen Østby Skjølås                                                |        |
| Gateadresse                                                         |        |
| Bellarudvegen 13                                                    |        |
| Poststed                                                            | Postnr |
| SKREIA                                                              | 2848   |
| Er det dødsbo?                                                      |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn                                                        |        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn                                                 |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Når kjøpte du boligen?                                              |        |
| År                                                                  | 2017   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år                                                           | 6      |
| Antall måneder                                                      | 3      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |        |
| Forsikringsselskap                                                  | Varig  |
| Polise/avtalendr.                                                   |        |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JØS

1

Document reference: 1209240013

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats sammen med faglært murer og snekker (dugnad).

Arbeid utført av

Rørlegger Øivinn Holthe, Minel Elektro.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Betongvegger og gulv, limt og boltet Wedi plater på vegg. Helsmørt med smøremembran flere ganger.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt elektrisk anlegg i hele huset.

Arbeid utført av

Minel Elektro, BBS Elektro.

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ble gjort kontroll i 2023 av elverket.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1209240013

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Totalrenovert huset innvendig og utvendig, utenom taket som er bra.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1209240013

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209240013

Initialer selger: JØS

4

66

E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Jørgen Skjølås | a2c845bb22c78acd93c8f4a<br>ddc6887e69b1fbf16 | 19.02.2024<br>19:14:28 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1209240013

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.  
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

67

# Bellarudvegen 13

Nabolaget Helgestadfeltet/Dulsrud - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Dulsrud<br>Linje 401, 443, 445  | 3 min<br>0.2 km   |
| Reinsvoll stasjon<br>Linje RE30 | 28 min<br>24.4 km |
| Oslo Gardermoen                 | 1 t 3 min         |

## Skoler

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Stange skole (1-7 kl.)<br>172 elever, 14 klasser         | 14 min<br>1 km    |
| Skreia ungdomsskole (8-10 kl.)<br>221 elever, 18 klasser | 19 min<br>1.5 km  |
| Lena-Valle vgs - avd. Valle<br>135 elever, 7 klasser     | 12 min<br>10.2 km |
| Lena-Valle vgs - avd. Lena<br>500 elever, 18 klasser     | 13 min<br>10.2 km |

«Nærhet til Mjøsa»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



## Kvalitet på skolene

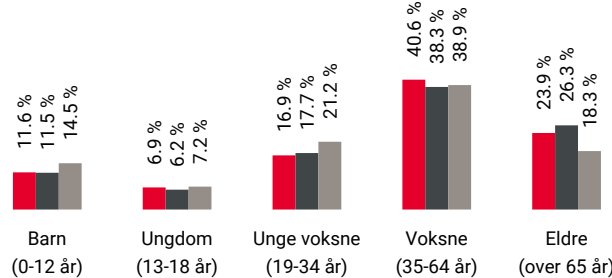
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



| Område                  | Personer  | Husholdninger |
|-------------------------|-----------|---------------|
| Helgestadfeltet/Dulsrud | 1 183     | 587           |
| Skreia                  | 2 161     | 1 105         |
| Norge                   | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Eventyråsen barnehage (0-5 år)<br>61 barn  | 12 min<br>1 km   |
| Oliviabakken barnehage (1-5 år)<br>38 barn | 25 min<br>1.9 km |
| Fredsvoll barnehage (1-5 år)<br>41 barn    | 7 min<br>5.9 km  |

## Dagligvare

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Coop Extra Skreia                      | 24 min<br>1 km   |
| Kiwi Skreia<br>Post i butikk, PostNord | 24 min<br>1.9 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



## Trafikk

Lite trafikk 95/100



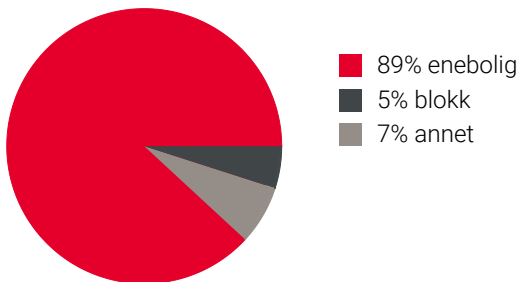
## Støynivået

Lite støynivå 95/100

## Sport

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Stange skole ballbinge<br>Ballspill                         | 16 min<br>1.2 km |
| Skreia ungdomsskole<br>Aktivitetshall, ballspill, friidrett | 19 min<br>1.5 km |
| Skreia Trim                                                 | 4 min            |
| Toten Treningssenter Lena                                   | 13 min           |

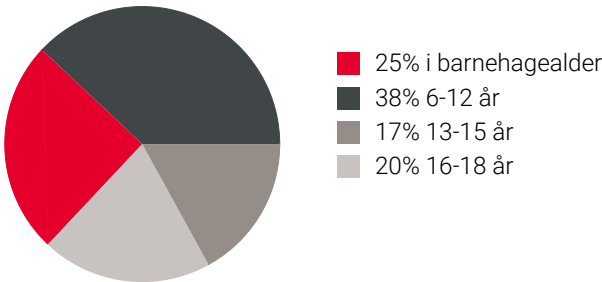
## Boligmasse



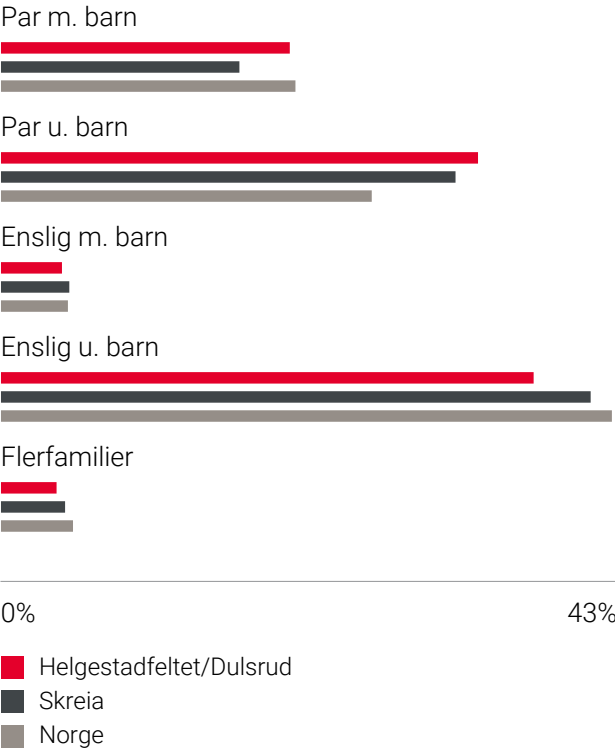
## Varer/Tjenester

|                    |        |
|--------------------|--------|
| CC Gjøvik          | 29 min |
| Vitusapotek Skreia | 24 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

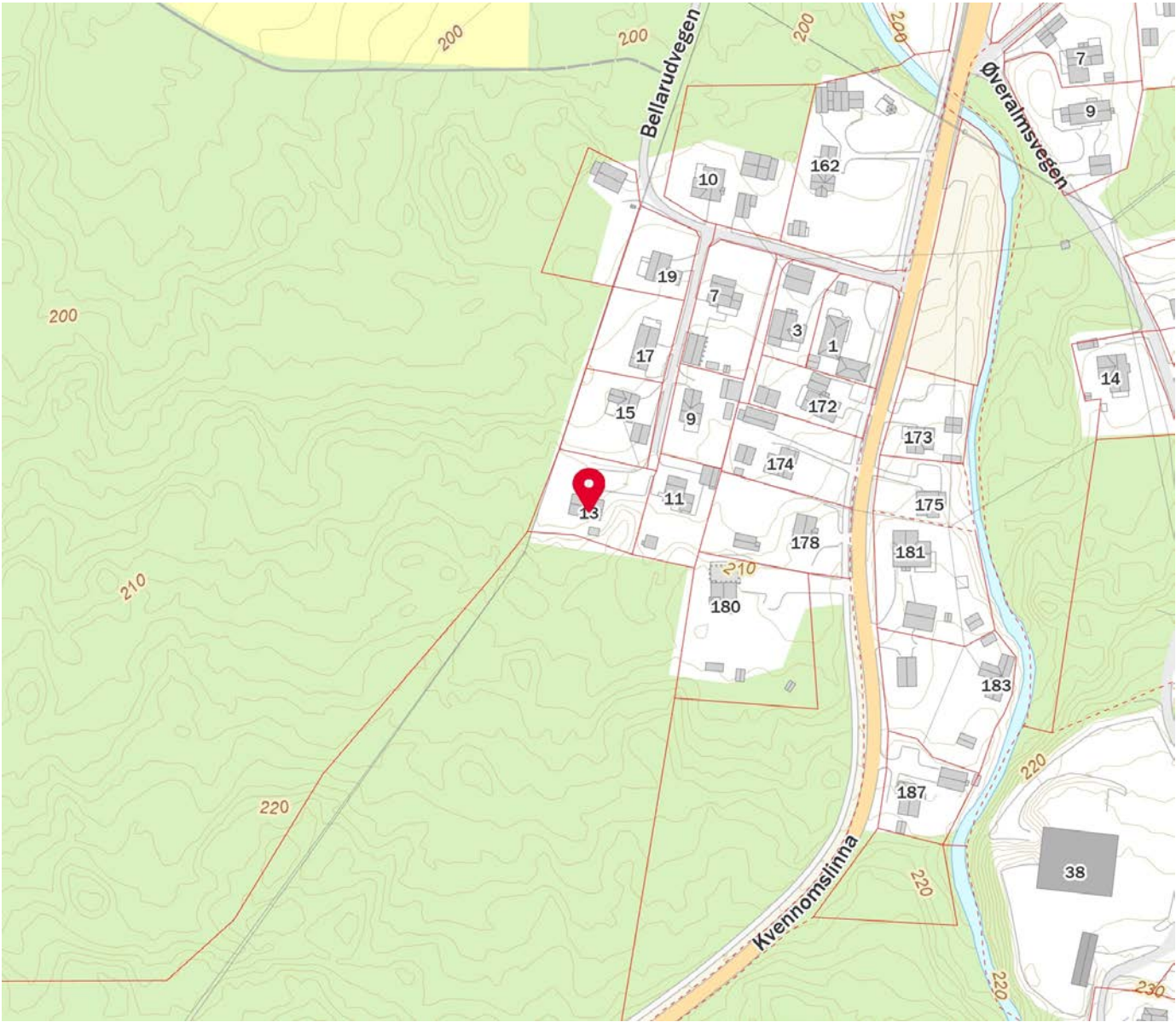
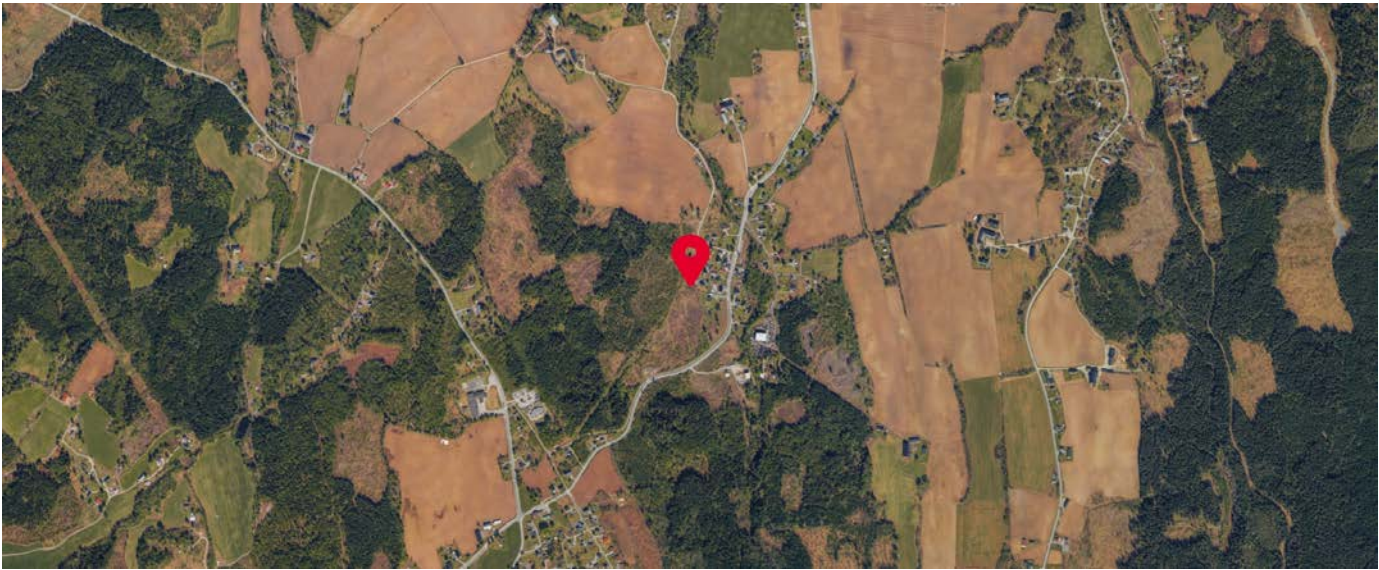


## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 48% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

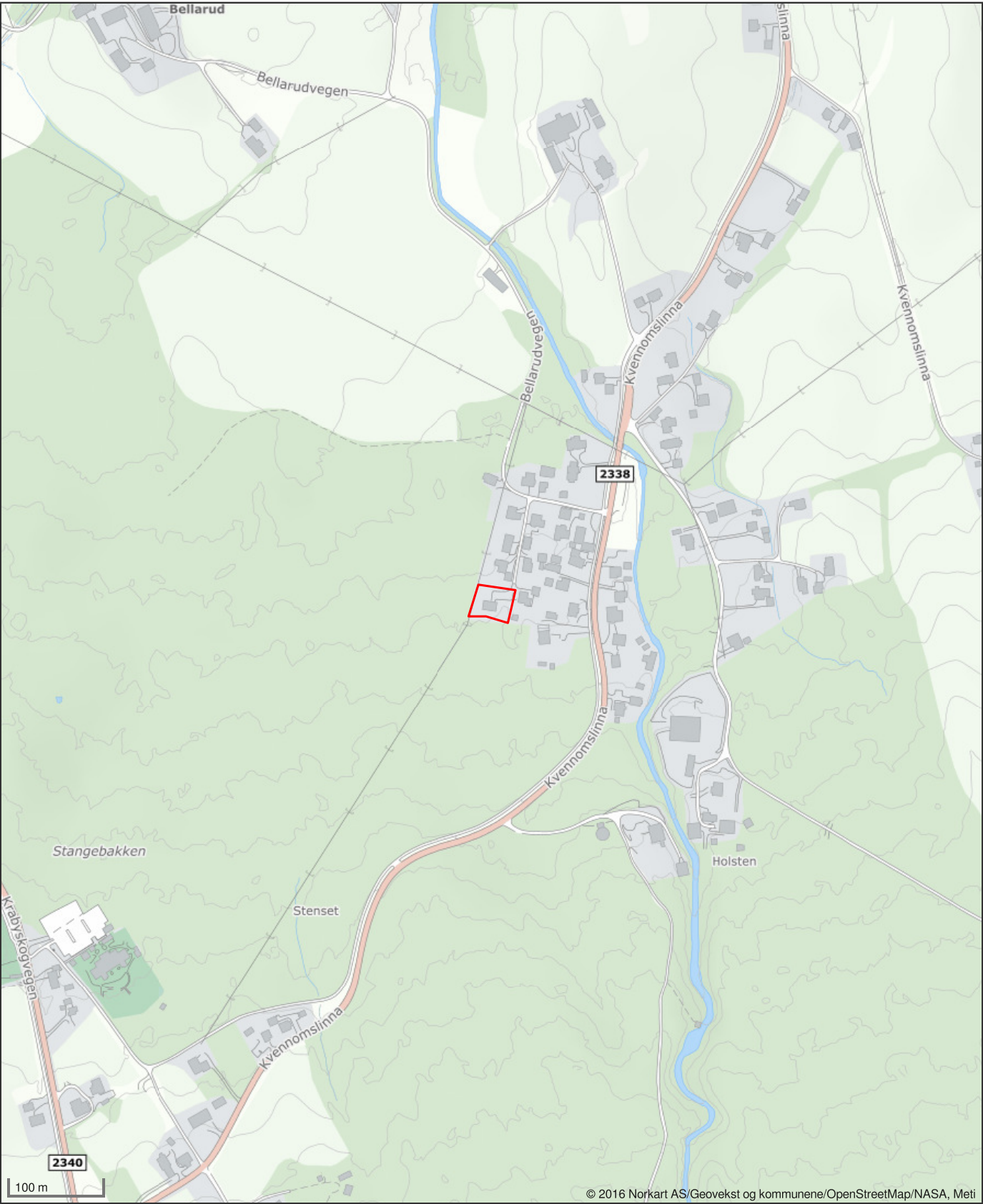
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



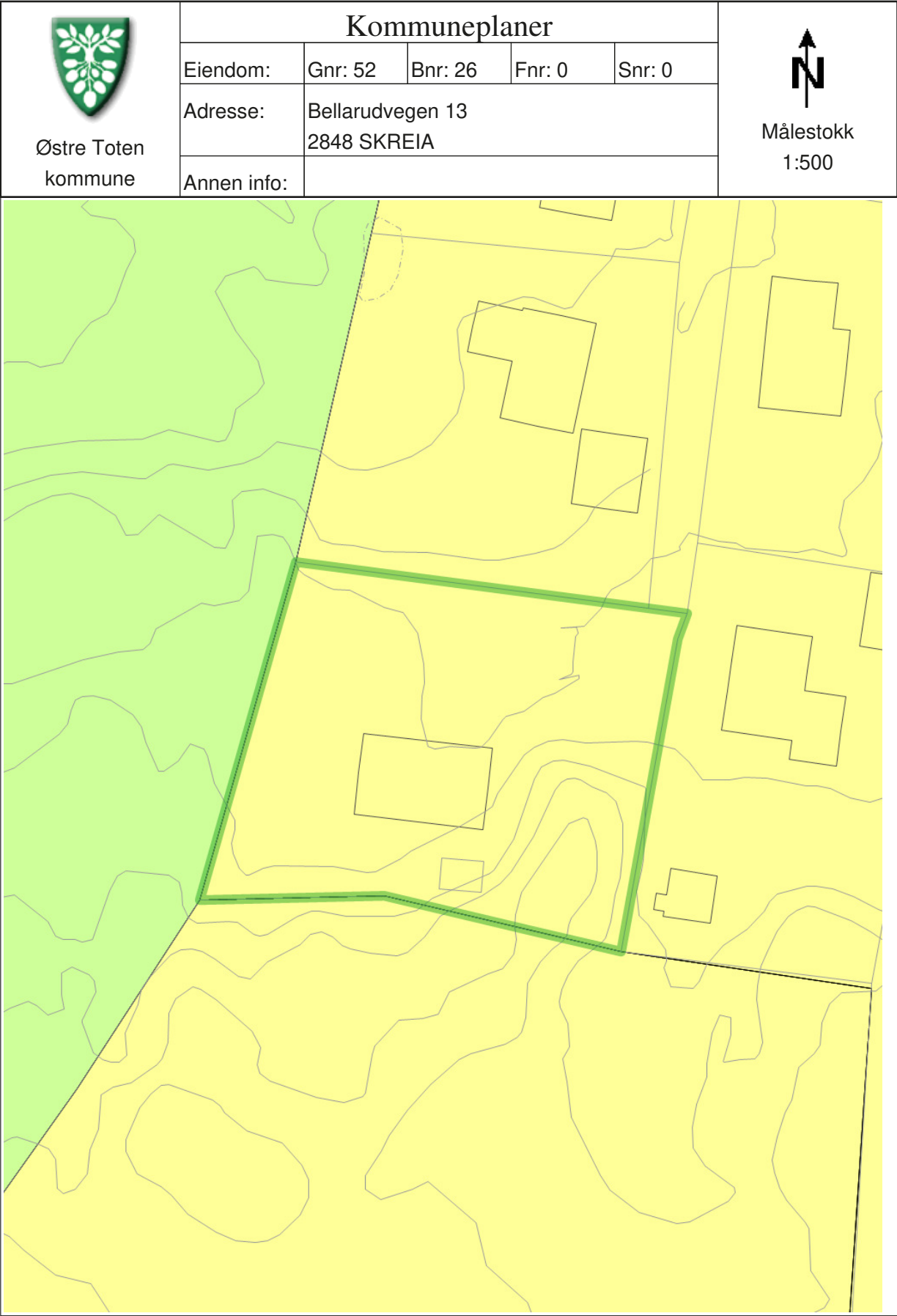
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Oversiktskart for eiendom 3442 - 52/26//

Utskriftsdato: 19.02.2024



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:  | Kr 7 200  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | Kr 15 100 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

#### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Bellarudvegen 13  
2848 SKREIA**Meglerforetak:** Aktiv Gjøvik Land Toten  
**Saksbehandler:** Anne Mette Skar**Oppdragsnummer:** 1209240013**Telefon:** 980 15 622  
**E-post:** anne.mette.skar@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 videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 01.03.2024

**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