

An aerial photograph of a rural property. In the foreground, a yellow house with a dark roof and a red barn with a grey roof are visible. The property is surrounded by trees with autumn foliage. In the background, there is a large, flat, brown field, possibly a harvested crop field, and a small wooden structure. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Nyvegen 73, 2847 KOLBU

**Landlig beliggende eiendom med
sjel og potensial - enebolig med
uthus/bod - romslig tomt - store
oppgraderingsbehov.**



Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Stensrud

Mobil 902 28 070

E-post kenneth.stensrud@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 500 000,-
Omkostn.: Kr 13 850,-
Total ink omk.: Kr 513 850,-
Selger: Redd Barna

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 86/165 kvm
Tomtstr.: 4098.5 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1209250178

Ditt nye hjem?

Eldre eiendom bestående av en enebolig og uthus/ bod med lagermuligheter.

Behov for store oppgraderinger - men med en god dose innsats kan man sette sitt eget preg på boligen og skape seg en flott plass.

Landlig beliggenhet i et område med spredt boligbebyggelse og landbruk.

Kort veg til Kolbu sentrum med dagligvare, idrettsplass og legesenter. Ca. 2,5 km til skole og barnehage.

Området rundt byr på et variert landskap med grønne områder, perfekt for friluftsliv og rekreasjon.

Kort veg til populære Totenåsen med mange fiskevann og milevis med tur- og skiløyper.

Boligen har ukjent årstall, og er oppført over en etasje med loftsetasje.

Inneholder kjøkken, stue, soverom og bod i 1. etasje og har 2 soverom i 2. etasje.

Skjermet tomt på ca. 4 mål.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	73
Energiattest	76
Nabolagsprofil	77
Andre vedlegg	95
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 79 m²

BRA totalt: 165 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 m² Kjøkken, stue, soverom, gang og bod.

2. etasje

BRA-i: 37 m² Trapperom og 2 soverom.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Bod.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 67 m² Boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,14m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,22 m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4098.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som er flat og noe skrånende.

Tomtestørrelse på ca. 4098,5 m² er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/kommunens matrikkelkart.

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

Kommentar fra kommunen vedr eiendommen grenser:

Det ble foretatt en oppmåling på naboeiendommen gbnr 229/12 og 229/13 i 2021.

Under denne prosessen ble det fremlagt et ønske om å få justert grensene på gbnr 229/6 (denne eiendom) slik at eiendommens adkomst skulle være på egen grunn.

Det var snakk om å justere grensemerkene i kartet med et tilleggsareal på ca. 135 m², dette for å slippe å ha innkjøring over naboens tomt.

Grensejusteringen for denne eiendom ble ikke slutført i kommunen.

Det vil evt. bli ny eiers ansvar å få grensejusteringen ferdigstilt i kommunen, samt stå for kostnadene rundt dette. Kommunen antyder en kostnad på ca. kr. 3000,-.

Se vedlagt kart i prospekt.

Eiendommen ble etablert dato 07.12.1900.

Bruksnavn: BAKKE.

Utdrag fra områdeanalyse:

Flom aktsomhetsområde.

Løsmassetype: Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Mulig marin leire: Liten.

Landskapstype: Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i Kolbu, Østre Toten.

Området består av spredt boligbebyggelse og landbruk.

I gangavstand fra eiendommen finner man Kolbu idrettsplass.

Til Kolbu sentrum, som har legesenter og dagligvare, er det ca. 1,5 km.

Ca. 2,5 km til Kolbu skole og barnehage.

Det er ca. 10 min fra Lena sentrum med de fasiliteter som finnes der.

Lena kan by på dagligvare, apotek, vinmonopol, diverse forretninger, frisør, bank, forsikring, kaféer, spisesteder og bensinstasjon.

Videregående skoler, idrettshall og idrettsplass i sentrum av Lena.

Eiendommen har kort veg til populære Totenåsen med mange fiskevann og milevis med tur- og skiløyper.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er spredt boligbebyggelse og landbruk i området rundt.

Bygningssakkyndig

Ola Kjeldsberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligens alder er ukjent, men antatt før 1950.

Restaureringsobjekt.

Taket er tekket med betongtakstein.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp er utført i metall.

Vindskier og toppbord er av treverk.

Yttervegg i isolert bindingsverk som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Stående utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Enkle trevinduer med varevindu. Gjennomgående sprosser.

Ytterdør i malt treverk.

Grunnmur i naturstein med kryperom og jordgulv.

Bod:

Bod oppsatt ca. 1980. på enklere fundamentering. Vegger er laftet. Mønet saltak tekket med papp.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Bygningen har vedlikeholdsbehov. Bygningen har enklere standard.

Bygningen er preget av tidens tann og har betydelig oppgraderingsbehov.

Uthus:

Bygning oppsatt ca. 1948 på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk.

Utvendig kledd med malt trepanel.

Mønet saltak tekket med stålplater. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Bygningen har vedlikeholdsbehov. Bygningen har enklere standard.

Bygningen er preget av tidens tann og har betydelig oppgraderingsbehov.

Iht. tilstandsrapport datert 17.09.2025 av Ola Kjeldsberg.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Selger har ervervet eiendommen ved arv, (dødsbo,) og har følgelig ikke bebodd eiendommen. Selger har derfor heller ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen fremstår preget av svært beskjedent vedlikehold over tid.

Innhold

Bolig over en etasje med loftsetasje, som inneholder:

2. etasje:

Trapperom og 2 soverom.

1. etasje:

Kjøkken, stue, soverom, gang og bod.

Uthus.

Bod.

Standard

Velkommen til en eiendom med karakter og muligheter!

Dette er en eldre enebolig med tilhørende uthus/bod, beliggende på en landlig og

barnevennlig tomt på ca. 4 mål.

Her får du muligheten til å forme ditt eget drømmested – med god plass, grønne omgivelser og en herlig dose sjarm.

Boligen har behov for omfattende oppgraderinger, men for den som ikke er redd for å brette opp ermene og legge ned litt innsats og kjærlighet, er potensialet stort. Her kan du sette ditt eget preg, og skape en flott og personlig bolig i idylliske omgivelser.

Huset går over én etasje med loftsetasje, og inneholder:
Kjøkken, stue, soverom og bod i 1. etasje og 2 soverom i boligens 2. etasje.

Boligen har et ukjent byggeår, men fremstår med tradisjonell planløsning og enkel standard.
På eiendommen finnes også et uthus/bod med lagringsmuligheter.

Den store tomten på ca. 4 mål er flat og delvis skrånende, og gir mange muligheter for både hage, dyrking og lek.
Eiendommen ligger skjermet til i et barnevennlig og rolig område, med spredt boligbebyggelse og nærhet til landbruk og natur.

Fra eiendommen er det kort veg til Kolbu sentrum, som tilbyr dagligvarebutikk, idrettsplass og legesenter.
Skole og barnehage ligger ca. 2,5 km unna.
Kolbu er en trivelig bygd, kjent for sin naturskjønnhet.

Området byr på flotte naturopplevelser året rundt – med grønne åser, skog og åpne landskap i nærmiljøet.
Her finnes turstier, sykkelruter og skiløyper, og kort avstand til populære Totenåsen, som er kjent for sine mange fiskevann og rikelig med tur- og friluftsmuligheter både sommer og vinter.

Dette er stedet for deg som ønsker et prosjekt med sjel, hvor du kan skape noe helt eget i naturskjønne omgivelser.
Velkommen til visning!

KJØKKEN:
Rom som har vært brukt som kjøkken. Lite/manglende innredning.

BAD/ VASKEROM:
Ikke bad i boligen.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv: I hovedsak malte tregulv.
Vegger: I hovedsak malt trepanel.
Himling: I hovedsak malt trepanel.

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
I hovedsak innvendige tredører med malte profilerte overflater.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i trappegang andre etasje.
- 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.

Alt som var der på foto/ visning følger med i salget.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet/ rengjort før overtagelse, og overleveres slik den var ved visning.

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

Bygget har gjennomgående lav standard, og er å regne som et totalrestaureringsobjekt.

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

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

Bygningen er preget av tidens tann, har stått tomt en stund, og har betydelig oppgraderings/renovering/restaureringsbehov.

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. Bygningen har vært ubebodd en periode, dette gir økt risiko for skader når bygningen tas i bruk.

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

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

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Utvendig > Taktekking:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er pågående lekkasje i taket.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Andre tiltak:

Det må påregnes å skifte ut tekking. Det anbefales også skifte av undertak, takrenner, beslag og nedløp samt forbedre lufting/isolering.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- 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. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og

kledning er 30cm. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Begynnende råteskader nederst på kledning er registrert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det må påregnes å skifte ut hele, eller deler av kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er pågående lekkasje fra tak. Spor av skadedyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Utbedring av takkonstruksjonen må påregnes.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Utskiftning/fornyning av eldre vinduer bør påregnes som følge av alder/slitasje.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er avvik:

Forventet brukstid er nært forestående/oppnådd for flere overflater, det er påregnelig med moderniseringer. Det er registrert skader fra pågående lekkasje i taket.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Utbedringer bør påregnes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er registrert råteskade i bjelkelag over krypkjeller. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak:

- 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.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad gitt pga. alder og slitasje. Sprekker i pipe registrert.?

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Kostnader til utbedringer/oppgraderinger må påregnes.

Innvendig > Krypkjeller:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:

Det er manglende ventilasjon av krypkjeller. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte verdier over grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at trevirke er utsatt for fuktpåkjenning. Skjevheter i konstruksjonen som har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Krypekjeller/blindkjeller er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Utbedringer må påregnes.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

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

Trapp må utbedres.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Utskifting/utbedring må påregnes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger/utsiftninger på hele, eller deler av anlegget.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det er påregnelig med oppgraderinger på hele eller deler av boligens elektriske anlegg. På grunn av manglende dokumentasjon så anbefales kontroll av boligens elektriske anlegg. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Takstmann 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.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer og/eller re-drenering kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er påregnelig med utbedringer på deler av grunnmur/fundamentering.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 3 gis på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ut fra alder og tilstand på vann- og avløpsrør er det oppgraderingsbehov.

Tomteforhold > Septiktank:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Kostnader til utbedring må påregnes.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Det er registrert avvik med avtrekk.

- Det er avvik:

Avtrekk ut er ikke montert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Oppgraderinger/fornyning må påregnes.

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.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er registrert skader på beslag.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes. Snøfangere anbefales montert.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører har behov for justeringer. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

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

Tomten var veldig gjengrodd på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapilærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har mangler.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

Parkering

Parkering på egen eiendom, ved boligen.

Radonmåling

Radon aktsomhetsområde: Høy.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Murt pipe, antatt teglstein.
Ildsted er montert.

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

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er utgått på dato, defekt eller mangler i

boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Piper og ildsteder:

Siste utførte tiltak/ tilsyn: 19.03.2024.

Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 23.09.2019.

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.

Pålegg tilsynsrapport fra Elvia:

Registrerte avvik:

Utvendig og Uthus

1. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36.

Kommentar:

Gjelder provisorisk og lite forskriftsmessig opplegg til stikkontakter ute på vegg

Soverom

2. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.

Kommentar:

Gjelder kabel og stikkontakt ved gulvlist som var løsnet

Soverom/toalett

3. Bevegelig ledning var ikke tilkoblet i samme rom som tilhørende bruksgjenstand. Jf. fel § 38.

Kommentar:

Gjelder bruk av bevegelig ledning gjennom vegg fra soverommet

Kjeller/Jording

4. Jordelektroden manglet. Jf. fel § 19.

Kommentar:

Ny jordelektrode var lagt men ikke tilkoblet

5. Utjevningsforbindelse til hovedvannledning manglet. Jf. fel § 19.

Kommentar:

Gjelder manglende forbindelse mellom jordelektroden, vannrørssystemet og hovedjordleder til sikr.skapet

Kjeller

6. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36.

Kommentar:

Gjelder provisorisk tilkobling av varmeovn via skjøteledning uten jord.

Blir benyttet i kalde perioder for å unngå frysing.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, sanako.no, av utførende elektroinstallatør.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 500 000

Kommunale avgifter

Kr 12 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig beløp, og dekker vann, slam, renovasjon, feiegebyr og eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Eiendomsskatt 3 132,18 kr

Feiing 0,00 kr

Renovasjon 3 345,00 kr

Slam 663,00 kr

Vann 4 652,02 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 3 132

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 319 754

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 279 016

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader/ store oppgraderingskostnader
- 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:

Målernummer: 340061.

Målerstand: 36 m3.

Dato: 31.12.2024.

Forbruk 2024: 6 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 229, bruksnummer 6 i Østre Toten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

GRUNNDATA

1900/900097-1/19 07.12.1900 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3442 GNR: 229 BNR: 2

1950/1821-1/19 04.05.1950 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3442 GNR: 229 BNR: 12

1966/6200-1/19 12.11.1966 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3442 GNR: 229 BNR: 14

1966/6201-1/19 12.11.1966 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3442 GNR: 229 BNR: 13

2020/267184-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0528 GNR: 229 BNR: 6

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

- Bygningsnr. 156978558 - Enebolig (111) - 1 boenhet
- Bygningsnr. 156978566 - Garasjeuthus anneks til bolig (181)

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

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

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

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

Lovlighet:

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

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

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

Vei, vann og avløp

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

Offentlig vann: Ja

Offentlig avløp: Nei

Privat septikanlegg: Ja

Septiktank i glassfiber.

Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg.

Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Privat avløpsanlegg må tilfredsstille kravene i forurensningsforskriften.

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

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

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

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

Tiltaket er søknadspliktig og krever registrert foretak med tilstrekkelig kompetanse.

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

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

Tidspunkt for dette er ikke avklart, men kommunen opplyser om at det vil i løpet av ikke så alt for lang tid kommet pålegg om oppgradering av avløpsanlegget.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 2015KP01

Navn: Kommuneplan Østre Toten

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 06.12.2023

Delarealer:

KPHensynsonenavn: H320

KPFare: Flomfare

Arealbruk:

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

Områdenavn: LS

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet

næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
Områdenavn: LNFR

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

Id: 2024KP01

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

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

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 driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og
innmarksbeite.

Hvis en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er.

Driveplikten gjelder ikke skog.

Kommentar konsesjon

Kjøper må undertegne på egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er på
over to mål.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

13 850 (Omkostninger totalt)

29 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

32 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

513 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

529 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

532 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 13 850

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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av

salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, kommunal info, markedsføring 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 30.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Stensrud
Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
kenneth.stensrud@aktiv.no
Tlf: 902 28 070

Ansvarlig megler bistår av

Kenneth Stensrud
Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
kenneth.stensrud@aktiv.no
Tlf: 902 28 070

Oppdragstaker

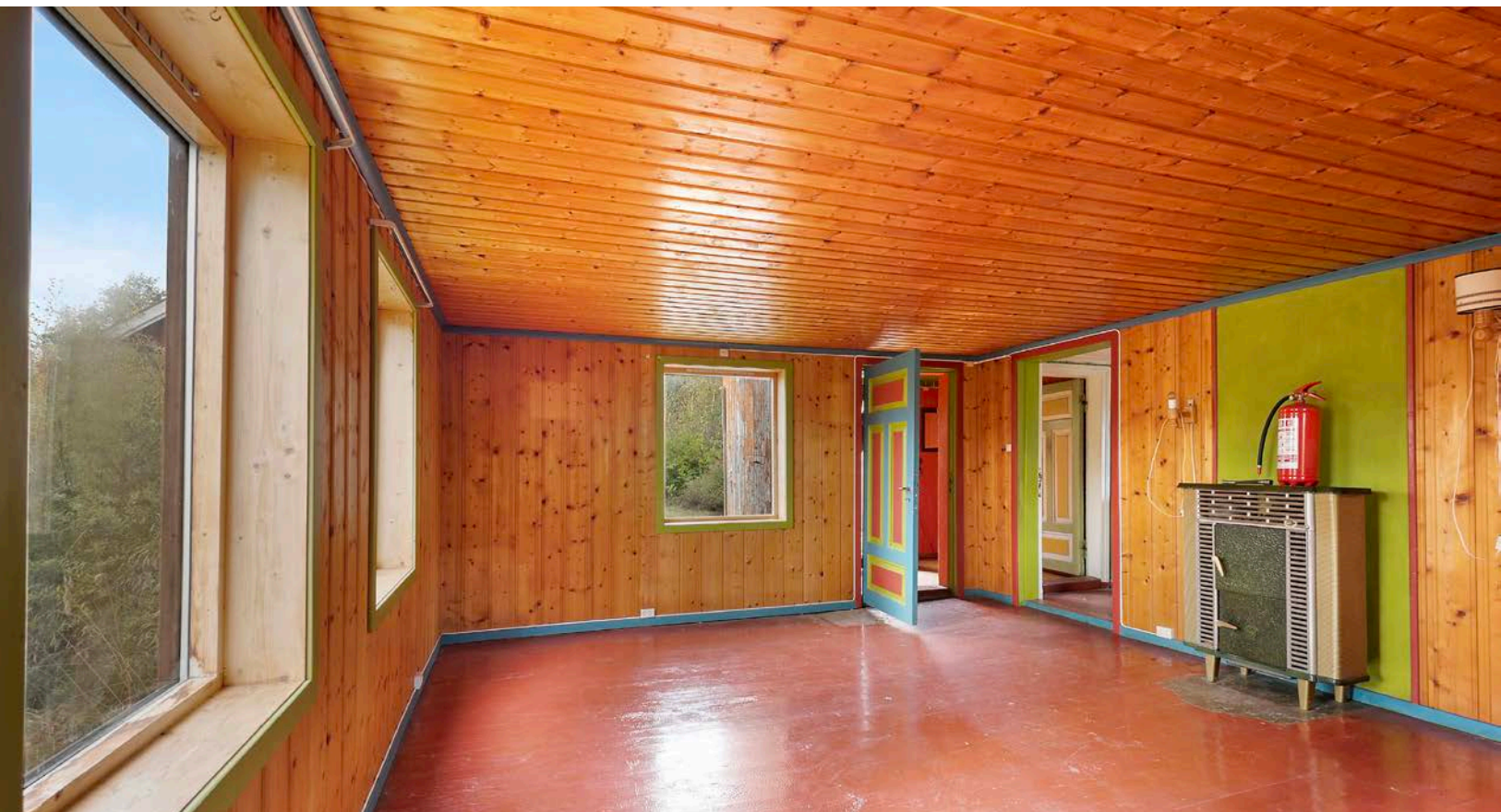
Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

08.10.2025



Velkommen til Nyvegen 73!



Romslig stue med mye lysinnslipp.





Kjøkken med adkomst til soverom.



Soverom i 1. etasje.



Soverom II i 2. etasje.



Soverom III med kott i 2. etasje.





Velkommen inn!



Eldre bolig med oppgraderingsbehov.





Uthus med lagermuligheter.



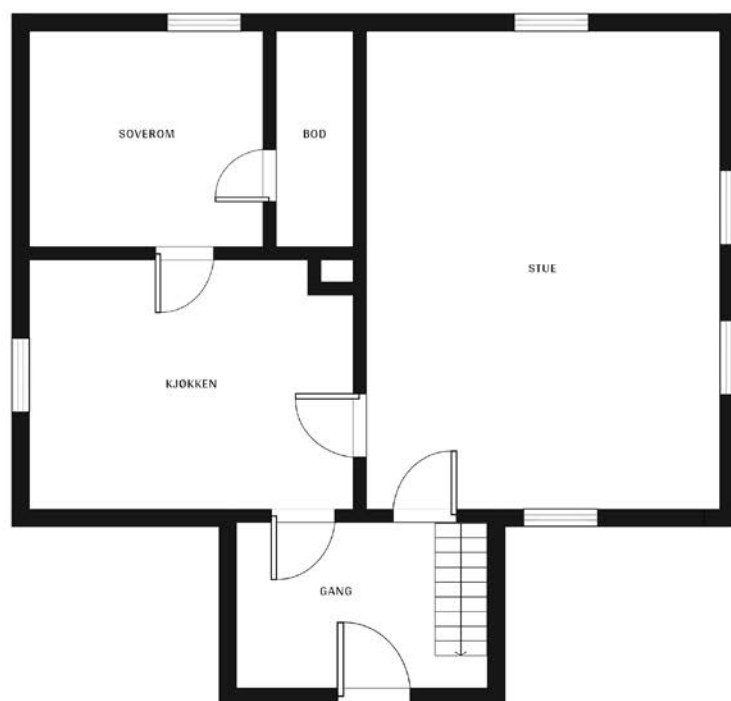
Landlig beliggenhet.



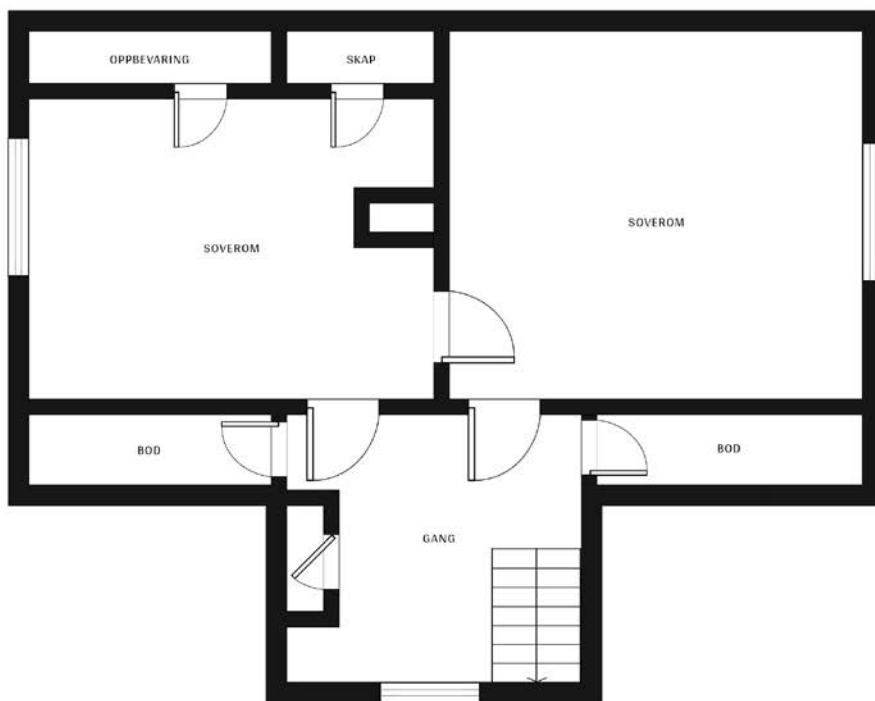
Spredt boligbebyggelse og landbruk i området rundt.



Barnevennlig og rolig område.



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



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



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Nyvegen 73, 2847 KOLBU



ØSTRE TOTEN kommune



gnr. 229, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 08.10.2025

Oppdragsnr.: 22537-1066

Referansenummer: RW2026

Foretak: MEGLERPARTNER AS

Takstingeniør: Ola Kjeldsberg



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

Meglerpartner AS

MeglerPartner – din trygghet i bolighandelen

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann gir potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette skaper trygghet og tillit i markedet, og kan bidra til både økt interesse og raskere salg.

Hos MeglerPartner har vi lang erfaring og høy fagkompetanse innen boligtaksering og tilstandsrapporter. Vårt dedikerte team leverer alltid nøyaktige og pålitelige vurderinger som kan brukes ved salg, eiendomstransaksjoner, refinansiering, samlivsbrudd eller dødsbo.

Tilstandsrapporten gir også boligeiere en bedre forståelse av eiendommens tilstand, og gjør dem i stand til å ta informerte beslutninger før de velger megler. Ved å ha rapporten på plass på forhånd, unngår man overraskelser senere i prosessen og kan forhandle med megleren på et mer realistisk grunnlag. Ikke minst får megleren et solid fundament for verdifastsettelsen, noe som igjen forenkler hele salgsprosessen.

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no

455 04 110

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSE:

Bolig med primær-areal på 86m² over en etasje med loftsetasje.

Uthus.

Bod.

STANDARD:

Boligens alder er ukjent, men antatt før 1950.

Restaureringsobjekt.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.

El-anlegg med skrusikringer. Åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat og noe skrånende.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.

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

Yttervegg i isolert bindingsverk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Enkle trevinduer med varevindu. Gjennomgående sprosser.

Ytterdør i malt treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: I hovedsak malte tregulv.

Vegger: I hovedsak malt trepanel.

Himling: I hovedsak malt trepanel.

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Murt pipe, antatt teglstein.

Ildsted er montert.

Grunnmur i naturstein med kryperom og jordgulv.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

I hovedsak innvendige tredører med malte profilerte overflater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Rom som har vært brukt som kjøkken. Lite/manglende innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Jern.

Synlige avløpsrør i: Plast. Jern.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i enkelte vinduer eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Sikringsskapet er plassert i trappegang andre etasje.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

Grunnmur i naturstein.

Tomten er flat og skrånet.

Septiktank i glassfiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt byggesgodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringdagen.

Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt byggesgodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringdagen.

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

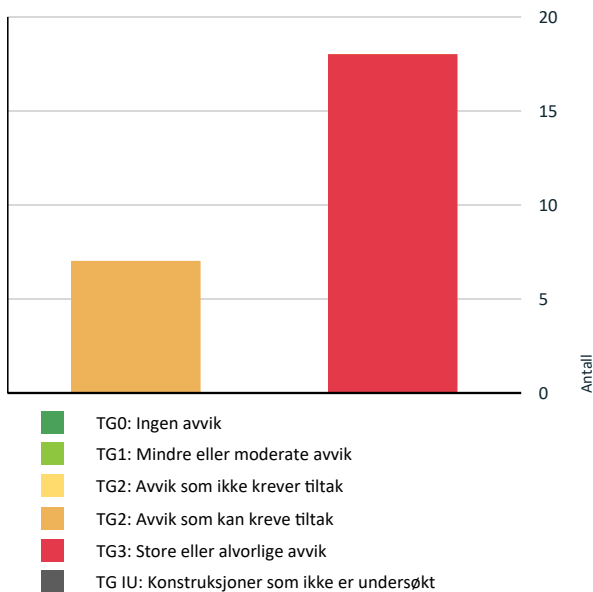
Det er ikke forelagt byggesgodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringdagen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

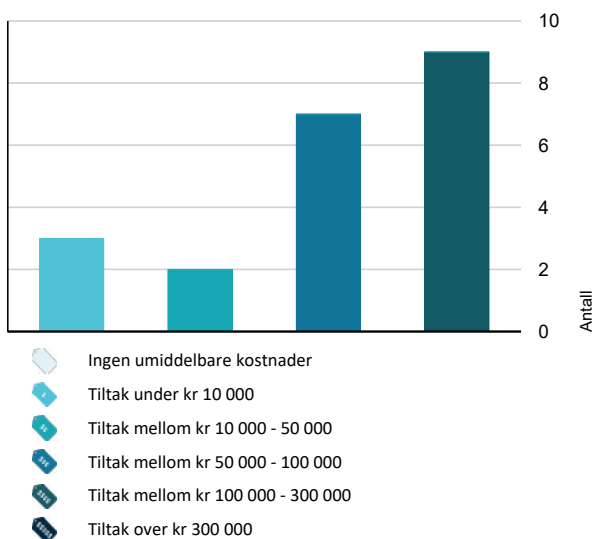
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er avvik:

Det er pågående lekkasje i taket.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. 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. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Begynnende råteskader nederst på kledning er registrert.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik:

Det er pågående lekkasje fra tak. Spor av skadedyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis innsipert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er avvik:

Forventet brukstid er nært forestående/oppnådd for flere overflater, det er påregnelig med moderniseringer. Det er registrert skader fra pågående lekkasje i taket.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

Det er registrert råteskade i bjelkelag over krypkjeller. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Det er avvik:

Tilstandsgrad gitt pga. alder og slitasje. Sprekker i pipe registrert.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.

Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er avvik:

Det er manglende ventilasjon av krypkjeller. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte verdier over grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at trevirke er utsatt for fuktpåkjenning. Skjevheter i konstruksjonen som har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Spor av mus registrert, ukjent omfang.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er avvik:

Trapp må utbedres.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er avvik:

Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i trappegang i andre etasje. 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

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren. Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgrad 3 gis på grunn av alder.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Det er manglende forsatt mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er registrert avvik med avtrekk. Det er avvik:

Avtrekk ut er ikke montert.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er avvik:

Det er registrert skader på beslag.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Enkelte dører har behov for justeringer. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Tomten var veldig gjengrodd på befaringsdagen.



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har mangler.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

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.

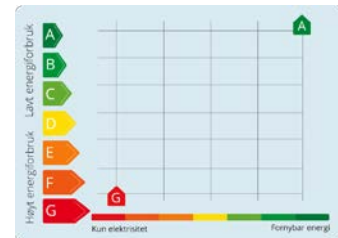
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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:

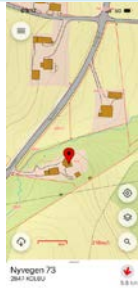
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar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

ENE BOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
Ukjent byggeår, antatt før 1950.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard, og er å regne som et totalrestaureringsobjekt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner. Eiendommens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten.

Vedlikehold

Dette er et gammelt bygg og bærer stort preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygningen er preget av tidens tann, har stått tomt en stund, og har betydelig oppgraderings/renovering/restaureringsbehov. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner. 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. Bygningen har vært ubebodd en periode, dette gir økt risiko for skader når bygningen tas i bruk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er pågående lekkasje i taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Andre tiltak:

Det må påregnes å skifte ut tekking. Det anbefales også skifte av undertak, takrenner, beslag og nedløp samt forbedre lufting/isolering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Tilstandsrapport

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er registrert skader på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes. Snøfangere anbefales montert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- 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. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Begynnende råteskader nederst på kledning er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes å skifte ut hele, eller deler av kledning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er pågående lekkasje fra tak. Spor av skadedyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av takkonstruksjonen må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Enkle trevinduer med varevindu. Gjennomgående sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning/fornyng av eldre vinduer bør påregnes som følge av alder/slitasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Dører

Ytterdør i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

! TG 3 Overflater

Gulv: I hovedsak malte tregulv.
Vegger: I hovedsak malt trepanel.
Himling: I hovedsak malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er avvik:

Forventet brukstid er nært forestående/oppnådd for flere overflater, det er påregnelig med moderniseringer. Det er registrert skader fra pågående lekkasje i taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer bør påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er registrert råteskade i bjelkelag over krypkjeller. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Radon

Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, boligen er ikke utført med radonsperre. Alle som leier ut bolig skal måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot høye radonnivåer, måling er ikke utført. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Eiendommen ligger innenfor område med høye verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI. Utføring av radonmåling anbefales.

Vurdering av avvik:

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

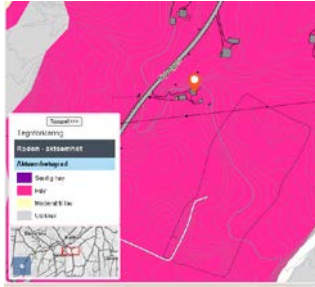
Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.



📍 TG 3 Pipe og ildsted

Murt pipe, antatt teglstein.

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 taksmann.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad gitt pga. alder og slitasje. Sprekker i pipe registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnader til utbedringer/oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

📍 TG 3 Kryp kjeller

Grunnmur i naturstein med kryperom og jordgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:

Det er manglende ventilasjon av kryp kjeller. Fuktmåling ble foretatt, jeg målte verdier over grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at trevirke er utsatt for fuktpåkjenning. Skjevheter i konstruksjonen som har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kryp kjeller/blindkjeller er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Trapp må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting/utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

I hovedsak innvendige tredører med malte profilerte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører har behov for justeringer. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utsiftninger må påregnes

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Rom som har vært brukt som kjøkken. Lite/manglende innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Det er avvik:

Avtrekk ut er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/fornyng må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Synlige vannrør i: Jern.
Det er ikke opplegg for varmt vann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger/utskiftinger på hele, eller deler av anlegget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Jern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i enkelte vinduer eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

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.



1 TG 3 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 skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i trappegang i andre etasje. 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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1955 Årstall er antatt. Ukjent, da dette er et dødsbo.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. 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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja Det er påregnelig med oppgraderinger på hele eller deler av boligens elektriske anlegg.

Generell kommentar

På grunn av manglende dokumentasjon så anbefales kontroll av boligens elektriske anlegg. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

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

Ja

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

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Fuktsikring og drenering

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer og/eller re-drenering kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigging av masser under grunnmuren.

Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utbedringer på deler av grunnmur/fundamentering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat og skrånet.

Vurdering av avvik:

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

Tomten var veldig gjengrodd på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapilærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 3 gis på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder og tilstand på vann- og avløpsrør er det oppgraderingsbehov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Septiktank

Septiktank antatt i glassfiber.

Årstall er ukjent, Da dette er et dødsbo.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Kostnader til utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse****Byggeår**

1980

Kommentar

Ukjent

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er preget av tidens tann og har betydelig oppgraderingsbehov.

Beskrivelse

Bod oppsatt på enklere fundamentering. Vegger er laftet. Mønet saltak teknet med papp. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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

Uthus

**Anvendelse****Byggeår**

1948

Kommentar

Antatt før 1950.

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er preget av tidens tann og har betydelig oppgraderingsbehov.

Beskrivelse

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak teknet med stålplater. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

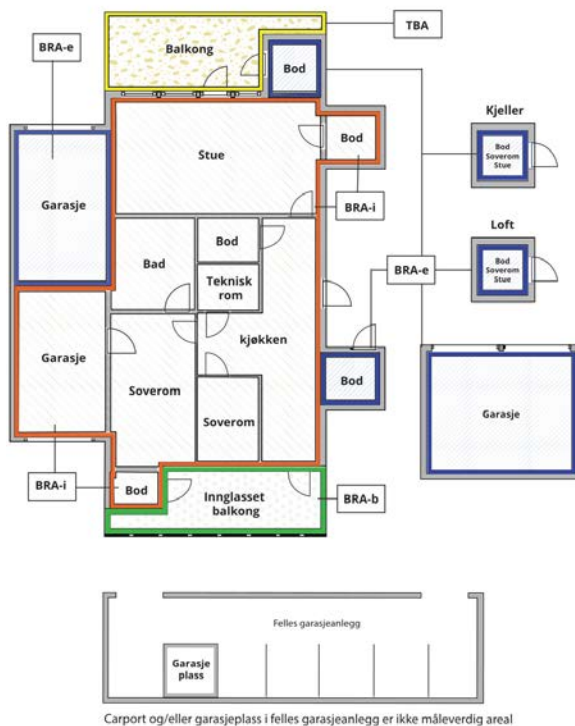
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	49			49	
Loft	37			37	
SUM	86				
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, bod		
Loft	Trapperom, soverom, soverom 2		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftetasje: Varierende, men målt 2,14m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,22 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		67		67	
SUM		67			
SUM BRA	67				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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

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	86	2
Bod	0	0
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	229	6		0	4098.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nyvegen 73

Hjemmelshaver

Weseth Rolf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i Kolbu, Østre Toten. Gangavstand, eller kun få minutter med bil til dagligvare. Ca 10 min fra Lena sentrum med de fasiliteter som finnes der. Relativt kort avstand til skole, barnehager og idrettsplass.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

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

Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulering

Østre Toten kommuneplan/arealdel.

Om tomten

Ca 4 mål eiet tomt. Flat.

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		Spørsmål i eiers egenerklæring er ikke besvart fordi det er et dødsbo.	Gjennomgått		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.	Finnes ikke		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon. Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	
2	30.09.2025	
3	08.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Dett er et dødsbo og det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. 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. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal brukslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. 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. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. 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. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250178	
Selger 1 navn	
Marte Dahl	
Gateadresse	
Nyvegen 73	
Poststed	Postnr
KOLBU	2847
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Rolf Weseth
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Rolf Weseth (Redd Barna er enearving og sannynligvis snart hjemmelshaver)
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1209250178

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen fremstår preget av svært beskjedent vedlikehold over tid.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209250178

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Dahl	0c067ca38c45b6ec62ed a560f9450517019dc83b	06.10.2025 12:29:52 UTC	Signer authenticated by One time code

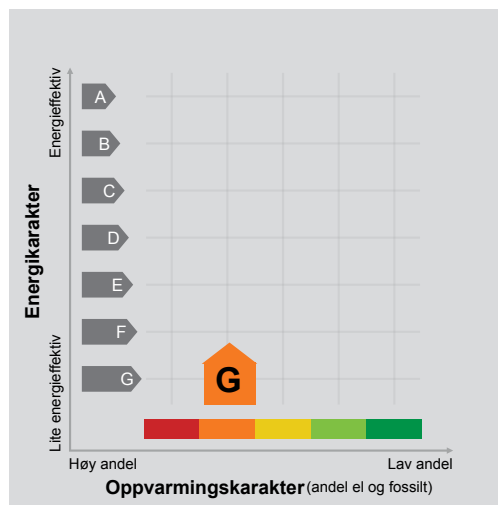
Document reference: 1209250178

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

ENERGIATTEST



Adresse	Nyvegen 73
Postnummer	2847
Sted	KOLBU
Kommunenavn	Østre Toten
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	156978558
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-177521
Dato	07.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Nyvegen 73 - Nabolaget Kolbu/Borglund - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Kolbu idrettsplass Linje 404, 439, 441	8 min 0.7 km
Reinsvoll stasjon Linje RE30	11 min 10.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Kolbu skole (1-7 kl.) 200 elever, 14 klasser	2 min 2 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	7 min 6.2 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	7 min 6.3 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	8 min 6.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

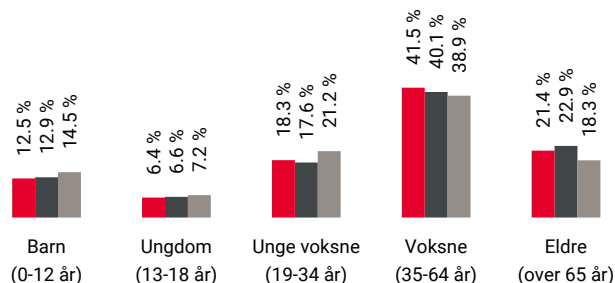
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolbu/Borglund	1 123	538
Østre Toten kommune	14 827	7 484
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nye Bonderudbakken gårdsbarnehage (...)	21 min 60 barn 1.8 km
Kolbu barnehage (1-5 år)	4 min 56 barn 2.9 km
Steinerbarnehagen Lena (1-5 år)	6 min 18 barn 5.5 km

Dagligvare

Coop Prix Kolbu	16 min
Post i butikk, PostNord	1.5 km
Kiwi Lena	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Kolbuplassen	10 min
	Ballspill, fotball, klatrevegg	1 km
	Kolbu skole	2 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	2 km
	Toten Treningssenter Lena	7 min
	Amfi Treningssenter Eina	12 min

Boligmasse



80% enebolig
7% rekkehus
3% blokk
10% annet

Varer/Tjenester



AMFI Raufoss

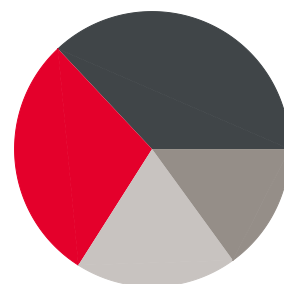
17 min



Vitusapotek Lena

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
37% 6-12 år
15% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

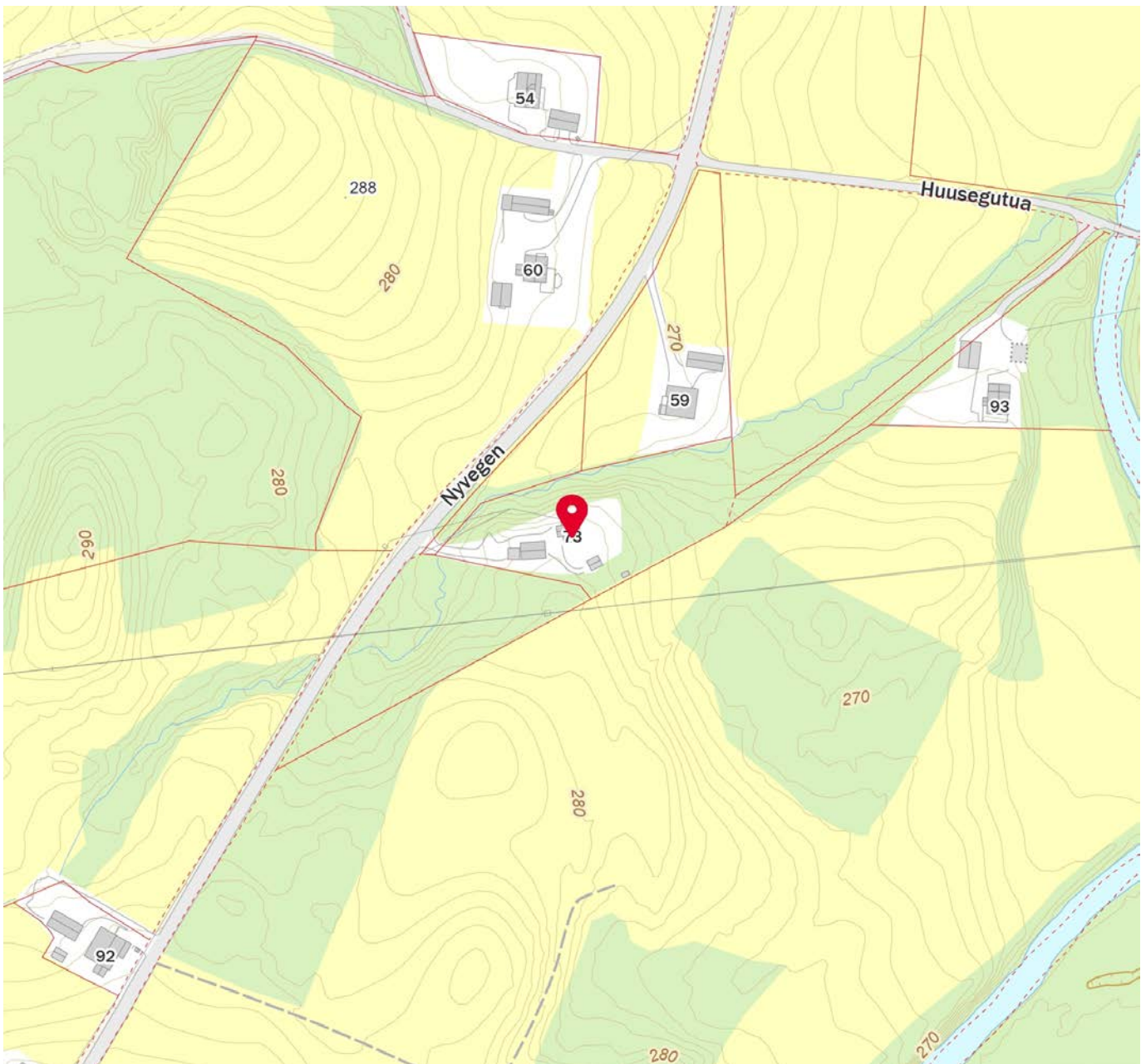
Kolbu/Borglund

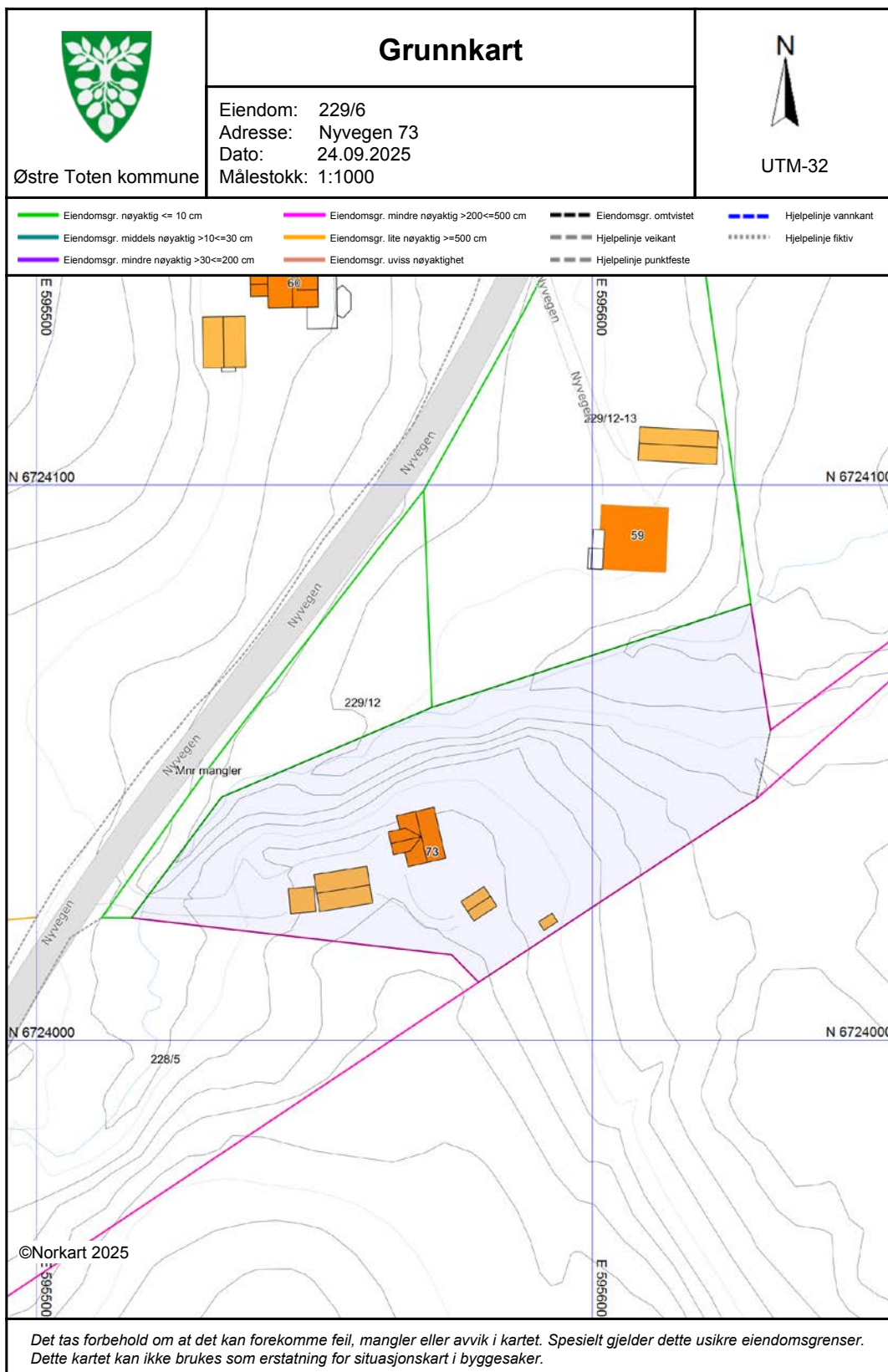
Østre Toten kommune

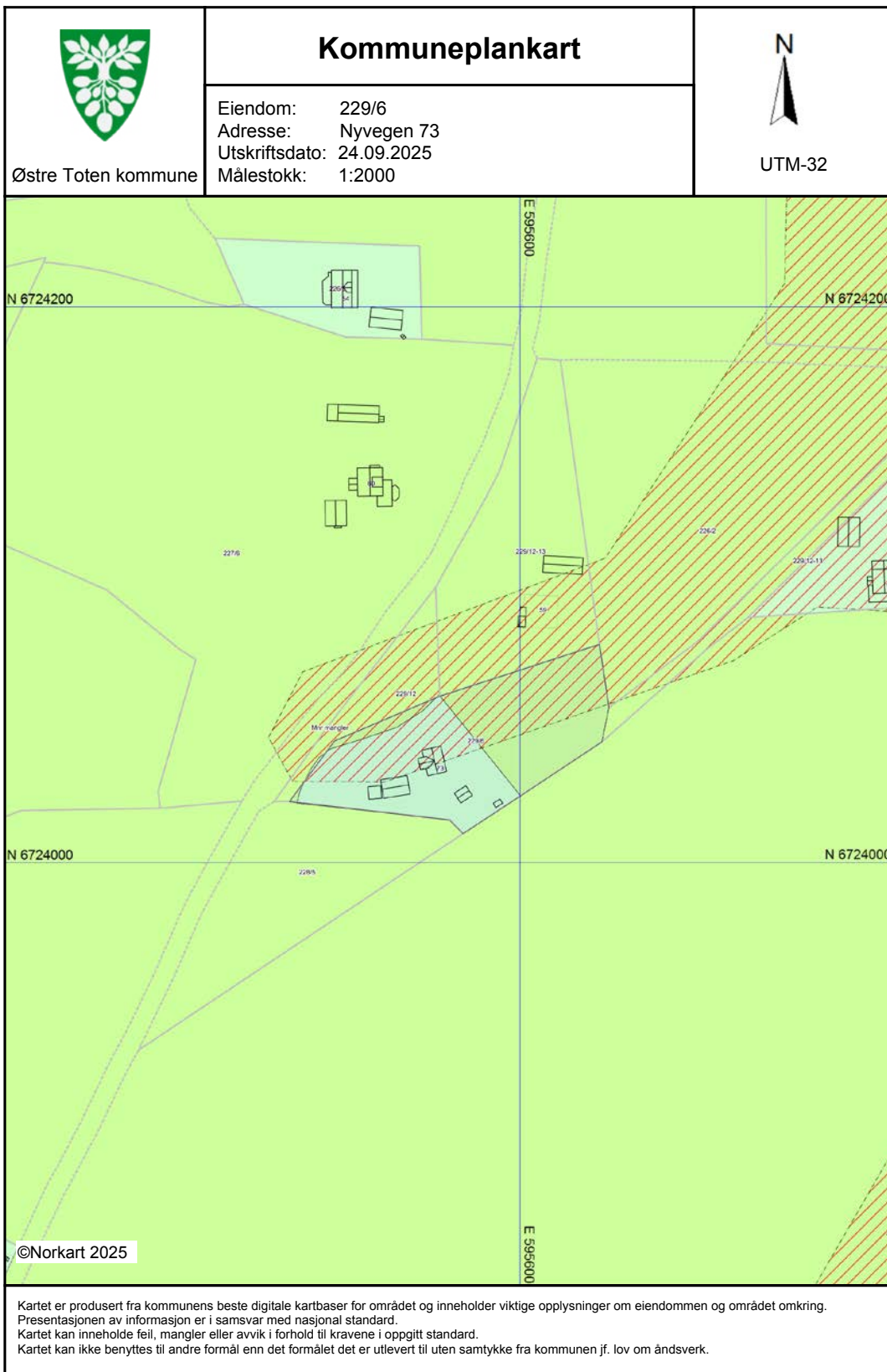
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





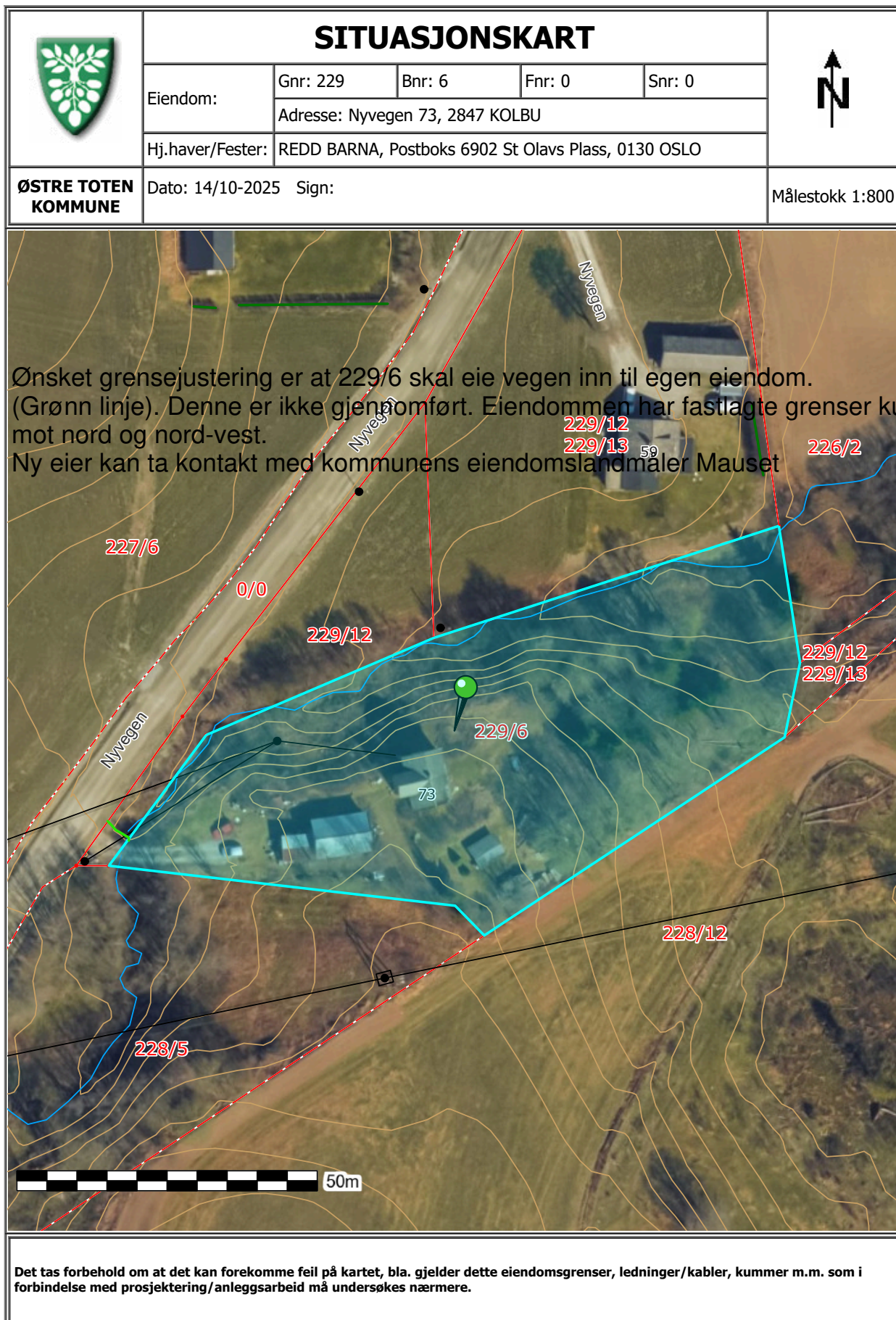




Oversiktskart for eiendom 3442 - 229/6//



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



Eiendom	3442 229/6		
Utskriftsdato	24.09.2025	Antall datasett	99

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

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

10 Berørte datasett

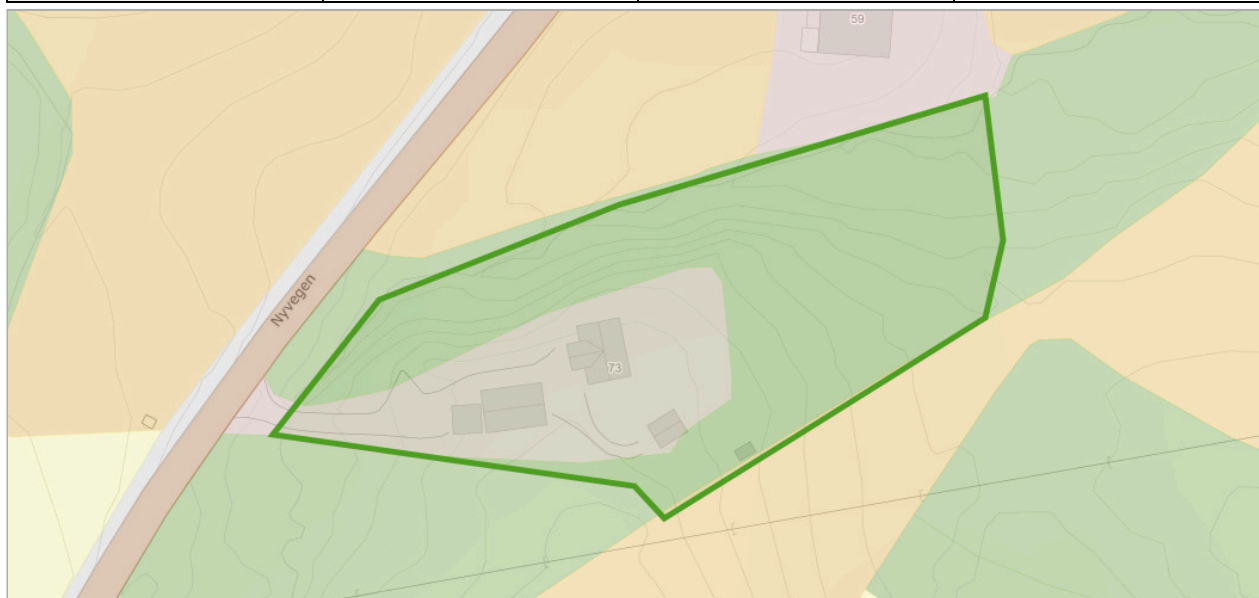
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB-AR5 ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ Radon ❶ Vannforekomster | <ul style="list-style-type: none"> ❶ Flom - aktsomhetsområder ❶ Mulighet for marin leire ❶ Naturtyper på land (NiN) ❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd |
|--|--|

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❷ 100-meter belte kyst ❷ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ❷ Aktsomhetskart for steinsprang ❷ Ankringsområder ❷ Bergrettigheter ❷ Dybde data ❷ Faresonekart for flom ❷ Fiskeplasser redskap ❷ FKB-arealbruk ❷ Foreslåtte naturvernområder ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ❷ Grunnvannsborehull ❷ Gyteområder ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning ❷ Jordkvalitet ❷ Korallrev ❷ Kulturlandskap - verdifulle ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer ❷ Kulturminner - SEFRAK ❷ Kulturminner - Fredete bygninger ❷ Låssettingsplasser ❷ Marin grense ❷ Markagrensa ❷ Naturtyper - Utvalgte ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ❷ Reindrift beitehage ❷ Reindrift flyttlei ❷ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite ❷ Reindrift oppsamlingsområde ❷ Reindrift reinbeitedistrikt ❷ Reindrift reindriftsanlegg ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite ❷ Skredhendelser ❷ Statlig sikra friluftslivsområder ❷ Stormflo ❷ Støysoner Avinors lufthavner ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser ❷ Strategisk støykartlegging veg ❷ Tilgjengelighet ❷ Trafikkulykker ❷ Veg senterlinje Elveg 2.0 ❷ Vernskog ❷ Vindkraft | <ul style="list-style-type: none"> ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred ❷ Aktsomhetskart for snøskred ❷ Akvakulturlokaliteter ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger ❷ Dyrkbar jord ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng ❷ FKB Tiltak ❷ FKB-bane ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ❷ Forurensset grunn ❷ Grus og pukk ❷ Hoved- og biled ❷ Inngrepssone naturområder ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ❷ Kulturlandskap - utvalgte ❷ Kulturminner - Brannsmitteområder ❷ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ❷ Kvikkleire ❷ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ❷ Naturtyper - verdsatte ❷ Naturvernområder ❷ Reindrift ekspropriasjon reinkonspropriasjonsområde ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite ❷ Reindrift konsensjonsområde reinkonsensjonsområde ❷ Reindrift Reinavtaleområde ❷ Reindrift reinbeiteområde ❷ Reindrift reinkonsensjonsområde ❷ Reindrift siidaområde ❷ Reindrift trekklei ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata ❷ Store fjellskred ❷ Støykartlegging veg etter T-1442 ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ❷ Tettsteder ❷ Trafikkmengde ❷ Turrutebasen ❷ Verneplan for vassdrag ❷ Villreinområder |
|--|--|

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	23.09.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

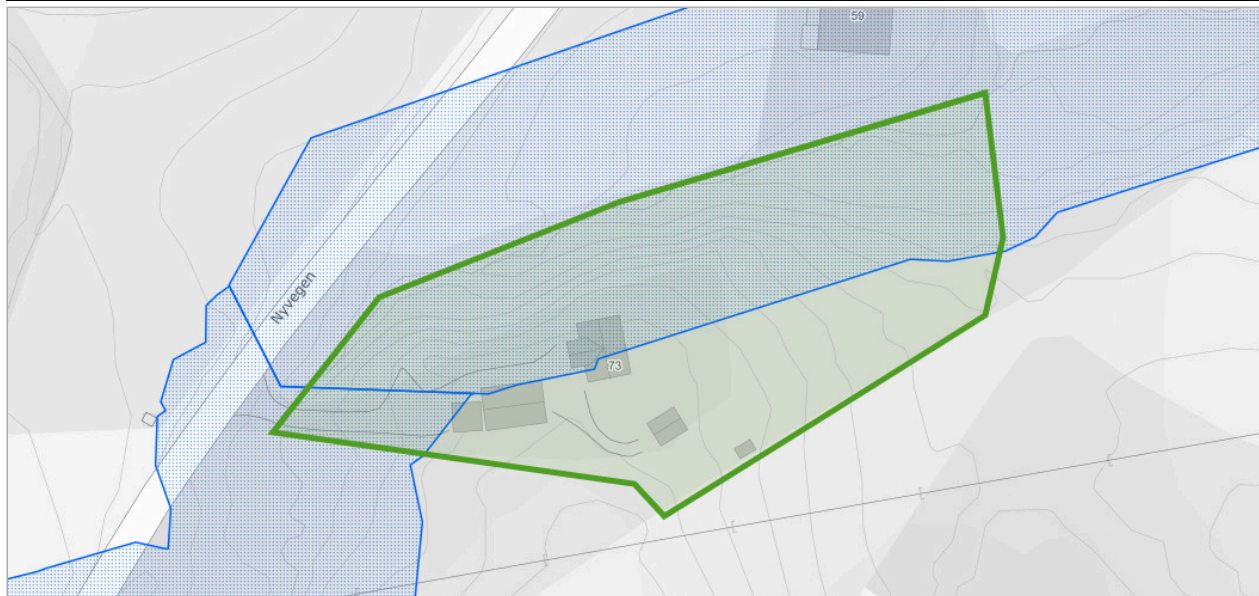
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Innmarksbeite
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	23.09.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

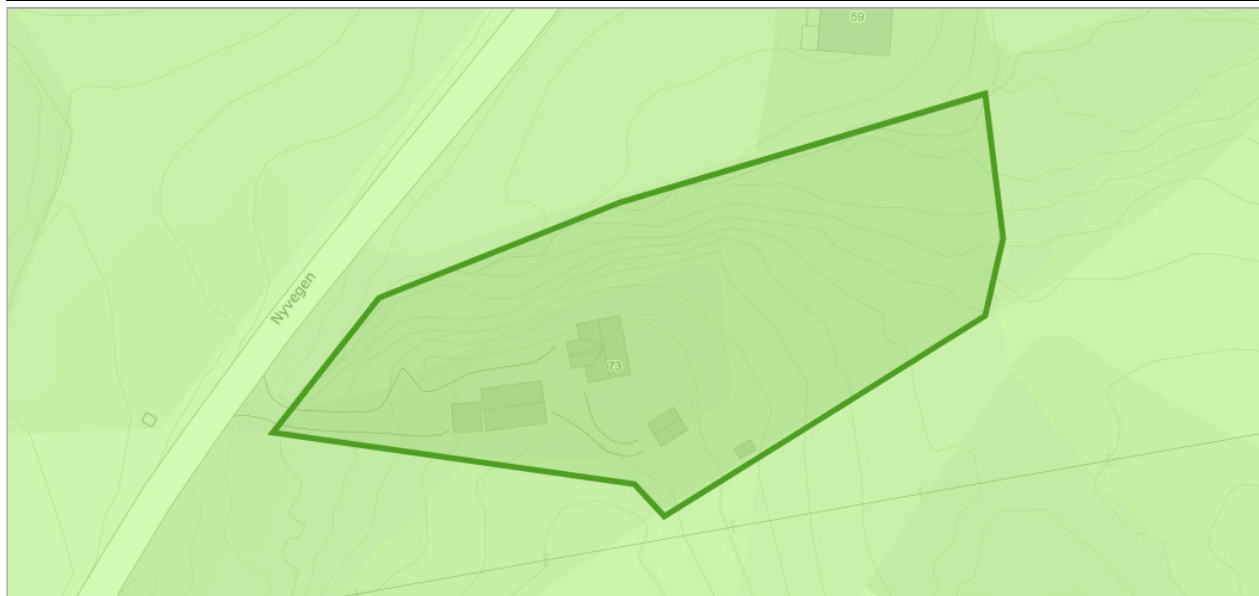
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

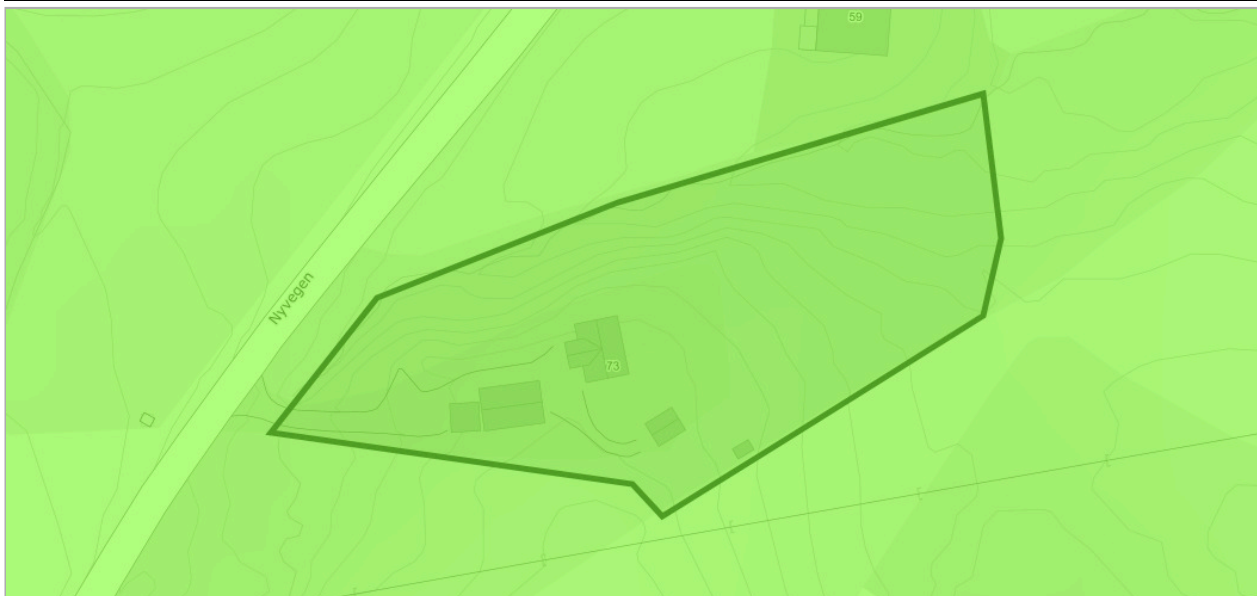
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	23.09.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

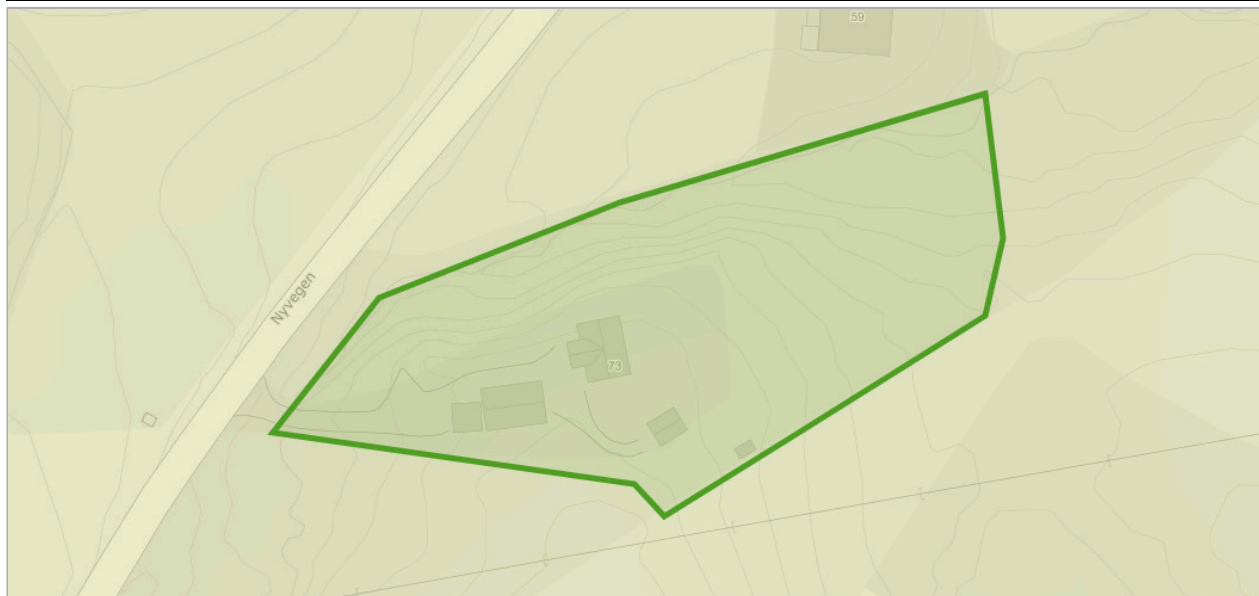
Mulighet for marin leire
■ Liten

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	23.09.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

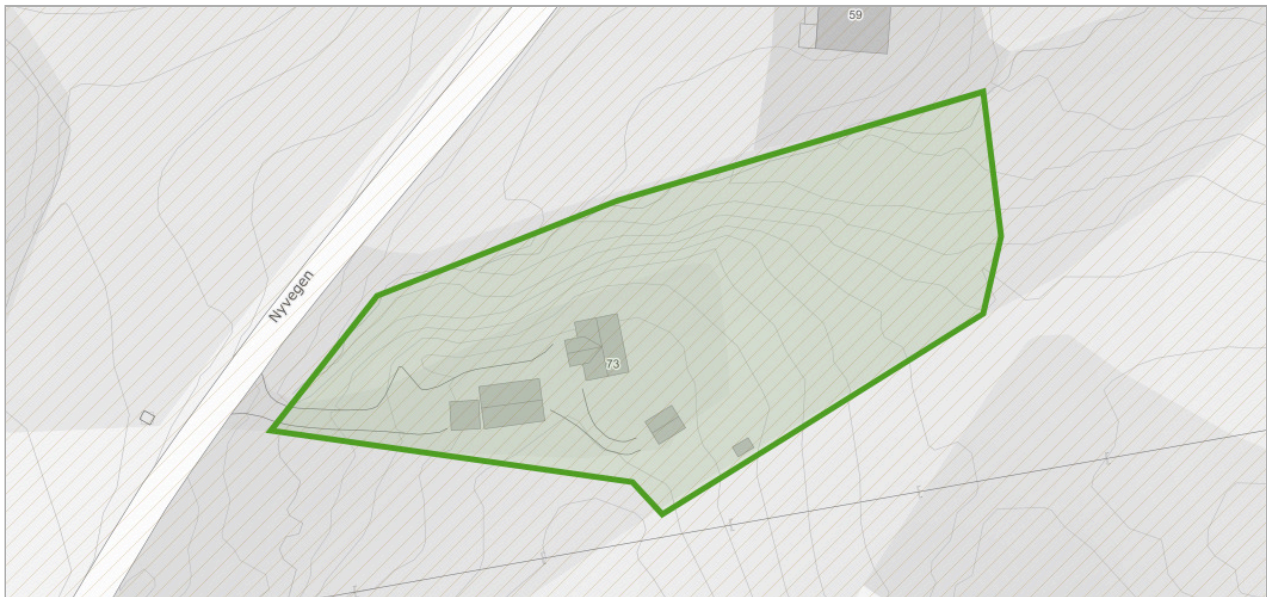
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	23.09.2025
-------	-------------------	---------	------------

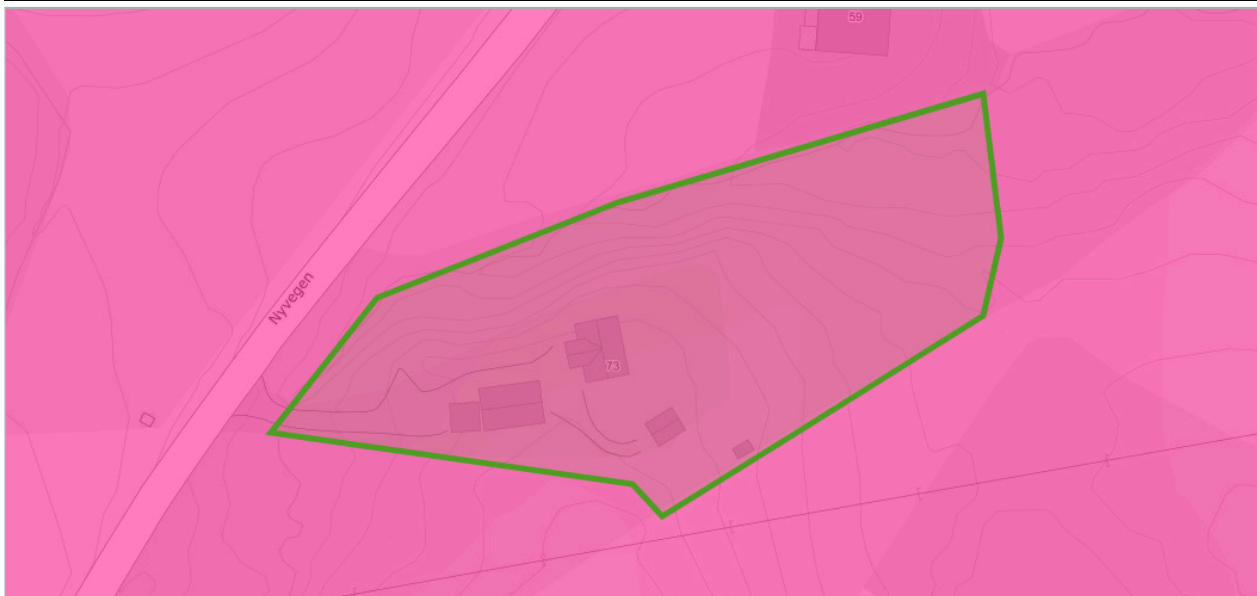


Dekningsområde

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
 Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	23.09.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

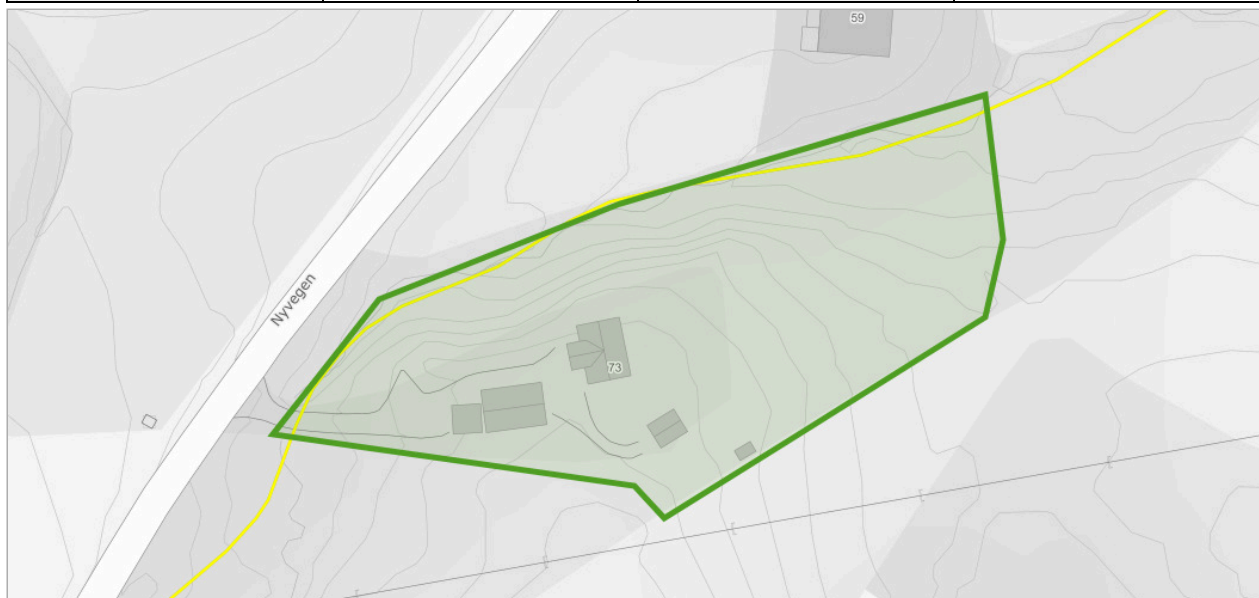
Biomasse - overjordisk masse
>40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
10 - 20 t/daa
30 - 40 t/daa
Bonitet furu
B14
Bonitet gran
B17
B20
Bonitet lauv
B14
B17
Høyde
100 - 120 dm
120 - 140 dm
140 - 160 dm
Treslag sammenstilt
Grandominert
Lauvdominert
Volum med bark
>40 t/daa
Volum uten bark
>40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middel høyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
62	16	13	18	14	2019	117	5	OST_2019_0	94	78

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å forbedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand elv
Ukjent
Økologisk tilstand eller potensial elv
Naturlig forekomst - Moderat potensial

Kjemisk tilstand

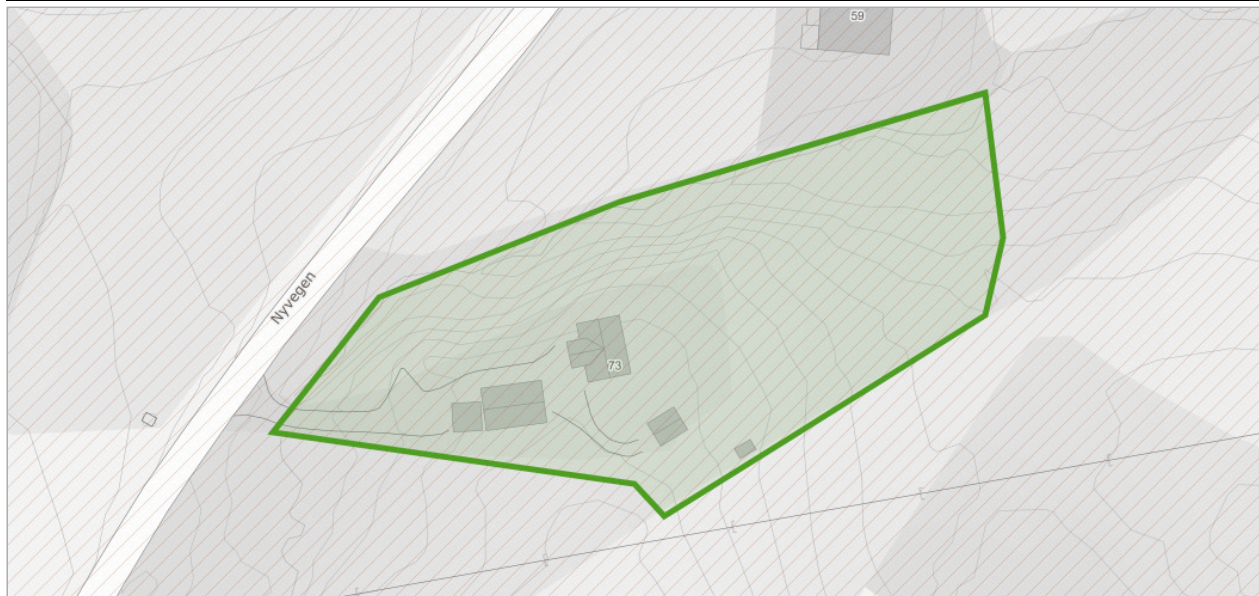
Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_elv	Lenaelva, mellom Bråstad og Lena bekkefelt	Viken FK	Udefinert

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
økologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Lenaelva, mellom Bråstad og Lena bekkefelt	Viken FK	Moderat	Naturlig

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.09.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

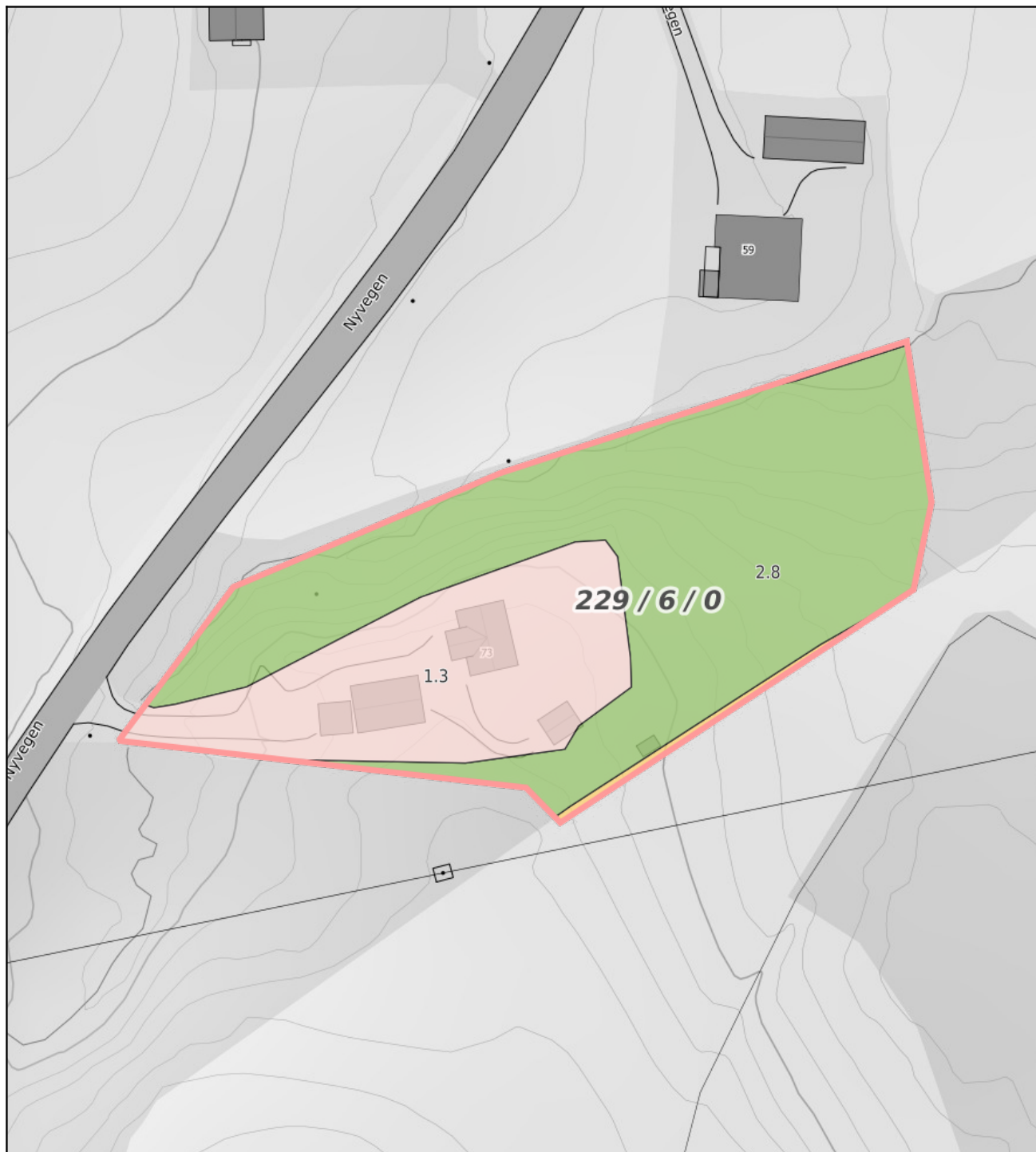
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Tegnforklaring

Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
MJØSA	Rånåsfoss



 Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 07.10.2025 12:57 Eiendomsdata verifisert: 07.10.2025 12:56	Markslag (AR5) 7 klasser <table> <thead> <tr> <th>TEGNFORKLARING</th><th colspan="2">AREALTALL (DEKAR)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Fulldyrka jord</td><td>0.0</td><td></td></tr> <tr> <td> Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td><td></td></tr> <tr> <td> Innmarksbeite</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr> <td> Produktiv skog *</td><td>2.8</td><td>2.8</td></tr> <tr> <td> Annet markslag</td><td>0.0</td><td></td></tr> <tr> <td> Bebyggd, samf., vann, bre</td><td>1.3</td><td>1.3</td></tr> <tr> <td> Ikke kartlagt</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr> <td>Sum</td><td>4.1</td><td>4.1</td></tr> </tbody> </table>	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)		Fulldyrka jord	0.0		Overflatedyrka jord	0.0		Innmarksbeite	0.0	0.0	Produktiv skog *	2.8	2.8	Annet markslag	0.0		Bebyggd, samf., vann, bre	1.3	1.3	Ikke kartlagt	0.0	0.0	Sum	4.1	4.1	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																												
Fulldyrka jord	0.0																												
Overflatedyrka jord	0.0																												
Innmarksbeite	0.0	0.0																											
Produktiv skog *	2.8	2.8																											
Annet markslag	0.0																												
Bebyggd, samf., vann, bre	1.3	1.3																											
Ikke kartlagt	0.0	0.0																											
Sum	4.1	4.1																											
GÅRDSKART 3442-229/6/0 Tilknyttede grunneiendommer: 229/6/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt																											
 NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI																													

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nyvegen 73
2847 KOLBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Stensrud

Telefon: 902 28 070
E-post: kenneth.stensrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre