





Velkommen til

Røyskattlivegen 25A, 2843 Eina

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Røyskattlivegen 25A,
2843 Eina

Fin og påkostet enebolig med 6 soverom - Stor tomt på ca 1,7daa, hagestue, carport og uthus

Her får du en innholdsrik enebolig med hele 6 soverom, carport og en stor tomt på ca. 1 696 m². Boligen kombinerer sjarmen fra et eldre hus med en rekke omfattende oppgraderinger gjennom de senere årene, se komplett liste og oversikt i salgsoppgave.

Eiendommen ligger i rolige og trygge omgivelser på Eina, med gode muligheter for friluftsliv, lek og rekreasjon rett utafor døra. Den store tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruset gårdsplass, og gir rikelig med boltreplass for både små og store.

Høydepunkter:
- 6 soverom
- Omfattende oppgradert de senere år
- Hagestue, uthus og carport (godkjente bygg)
- Stor tomt på 1696 kvm
- Fin beliggenhet i et familievennlig boligområde
- Gangavstand til bl.a barnehage, dagligvare og Einafjorden



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.



Anders Bjugstad
Eiendomsmegler
Tlf: 959 32 209
E-post: anders.bjugstad@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 200 000
Omkostninger	kr	81 090
Total pris inkl. omkostninger	kr	3 281 090

BRA Total/BRA-i	146/139 m²
BTA	131 m²
Antall soverom	6
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1930
Etasje	2
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Røyskattlivegen 25A, 2843 EINA

Registerbetegnelse
Gnr. 174, bnr. 19, ideell andel 1/1
i Vestre Toten kommune.

Etasje
2

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Røyskattlivegen 25A ligger i rolige og trygge omgivelser på Eina, i et populært boligområde. Eiendommen har en skjermet beliggenhet i et etablert boligområde med nærhet til vakker natur, fine turområder og gode muligheter for friluftsliv året rundt. Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter med skog og mark i umiddelbar nærhet, samt kort vei til fiske-, bade- og fritidsaktiviteter ved Einafjorden.

For barnefamilier er området attraktivt med trygge omgivelser og gode muligheter for lek og utendørs aktivitet på egen tomt. Den romslige eiendommen gir en landlig og fredelig atmosfære samtidig som man har tilgang til nødvendige servicetilbud i nærområdet.

Fra boligen er det kort vei til Eina sentrum med dagligvarebutikk, togstasjon og øvrige servicetilbud. Eina stasjon gir gode pendlermuligheter både mot Gjøvik og Oslo. Det er også enkel adkomst til Raufoss, Gjøvik og øvrige områder i regionen, noe som gjør beliggenheten attraktiv både for familier og pendlere. Gangavstand til Eina barnehage og kort vei til Thune barneskole og idrettsanlegg. Det går skolebuss til barneskole og ungdomsskole kort vei unna.

Eiendommen kombinerer på en god måte landlig ro og naturnære omgivelser med praktisk nærhet til hverdagslige fasiliteter, og passer godt for deg som ønsker god boltreplass, naturskjønne omgivelser og en tilbaketrukket beliggenhet uten å være langt unna nødvendige servicefunksjoner.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 139 m²
BRA - b: 7 m²
BRA totalt: 146 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 89 m² Entré, gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom
BRA-b: 7 m² Innglasset balkong

2. etasje
BRA-i: 50 m² Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet
gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.
Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.
Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for
boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for
desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 209 cm og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 219-229 cm.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 170-180 cm.
Deler av loftsetasjen og kjeller er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Antall soverom
6

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Opprinnelig del har grunnmur av gråsteiner og støpt gulv på grunn. Tilbygg er fundamentert på støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Punktfundamenter under innglasset terrasse. Yttervegg i tømmer og trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevindu med 1+1 lags glass i kjeller. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

1. Taktekking

Taket er tekket med metallplater, og takstmannen vurderer at taktekking, lekter og undertak har nådd mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert aktive lekkasjer, men takets alder medfører økt risiko for fremtidige lekkasjer, slitasje og vedlikeholdsbehov. Siden taket kun er inspisert fra bakkenivå, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Kjøper må påregne jevnlig kontroll og vedlikehold av takkonstruksjonen, samt at fremtidig utskifting av taktekking vil bli aktuelt som følge av alder.

2. Takrenner, beslag og nedløp

Takrenner og beslag er av en alder hvor mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Det er registrert flassing på beslag, samt at takvann ikke ledes tilstrekkelig bort fra bygningen. Manglende snøfangere er også registrert, og det er påpekt åpninger ved mønet som kan gi risiko for vanninntrengning. Forholdene kan over tid bidra til økt fuktbelastning på grunnmur, drenering og veggkonstruksjoner. Takstmannen anbefaler at overvann ledes lenger bort fra bygningen, at snøfangere monteres og at beslag og takrenner følges opp med vedlikehold og eventuelle utskiftninger ved behov.

3. Takkonstruksjon og loft

Takkonstruksjonen består av skråtak med begrenset innsyn i de skjulte konstruksjonene. Takstmannen opplyser at deler av konstruksjonen ikke kan inspiseres uten inngrep, og at luftingen vurderes som mangelfull. Eldre takkonstruksjoner er generelt mer utsatt for kondens, isdannelse og fuktrelaterte skader. Det anbefales derfor jevnlig tilsyn av takkonstruksjonen og vurdering av tiltak som kan forbedre luftingen. På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet foreligger det en viss usikkerhet knyttet til skjulte forhold.

4. Yttervegger

Boligen har opprinnelig laftet konstruksjon hvor deler av tømmerveggene er innkledd. Når eldre laftevegger er skjult bak nyere kledning eller innvendige overflater, er det ikke mulig å kontrollere tilstanden på tømmeret uten destruktive inngrep. Takstmannen peker derfor på at konstruksjonen representerer en kjent risikokonstruksjon hvor eldre råteskader eller fuktpåvirkning kan forekomme uten at dette er synlig ved vanlig befaring. Det er ikke påvist konkrete skader, men tilstanden kan ikke fullt ut verifiseres.

5. Ytterdører

Ytterdøren har redusert funksjon og går tregt mot karm. Forholdet medfører i hovedsak et vedlikeholds- og justeringsbehov, men kan over tid føre til økt slitasje på hengsler, beslag og låsemekanisme. Justering og vedlikehold anbefales for å opprettholde god funksjon og tetthet.

6. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Dette er et av rapportens viktigere TG2-punkter. Takstmannen har registrert råteskader i deler av etasjeskillet/bærende konstruksjoner som er synlige fra krypkjelleren. Boligen har også enkelte skjevheter som er normale for alder, men den registrerte råten innebærer at konstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avdekke omfang og årsak. Råteskader i bærende konstruksjoner kan over tid føre til redusert bæreevne og ytterligere nedbryting dersom forholdet ikke utbedres. Omfanget av nødvendige tiltak må avklares gjennom videre undersøkelser.

7. Rom under terreng (kjeller)

Kjelleren fremstår som grovkjeller med synlige grunnmurer. Det er registrert mangelfull ventilasjon i deler av kjelleren, noe som kan bidra til forhøyet luftfuktighet og svekket inneklima. Eldre kjellere uten moderne fuktsikring vil naturlig kunne ha høyere fuktbelastning enn nyere konstruksjoner. Takstmannen anbefaler fortsatt bruk av avfukter og forbedring av ventilasjonen for å redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer.

8. Krypkjeller

Krypkjelleren vurderes som en typisk risikokonstruksjon. Det er registrert mangelfull ventilasjon, ugunstige terrengforhold og terreng som faller mot konstruksjonen. Slike forhold kan gi økt fuktbelastning over tid og dermed øke risikoen for råte- og fuktskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Krypkjelleren bør holdes under oppsyn, og terrengforholdene bør forbedres slik at vann ledes bort fra bygningen.

9. Innvendige vannledninger

Det er registrert mangelfull klamring av enkelte vannrør, samt manglende tett forbindelse mellom varerør og medierør i rør-i-rør-systemet under kjøkkenbenken. Ved en eventuell rørlekkasje kan dette medføre at vann ikke ledes til fordelerskap som forutsatt, noe som øker risikoen for skjulte vannskader. Takstmannen anbefaler utbedring av disse forholdene.

10. Ventilasjon

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon, men mangler veggventiler på soverom. Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til komfort. Utilstrekkelig tilluft kan føre til dårligere luftkvalitet, økt fuktnivå og redusert bokomfort. Etablering av tilluftsventiler anbefales.

11. Varmtvannsbereder

Det er registrert mangelfull elektrisk tilkobling av varmtvannsberederen i forhold til dagens regelverk. Forholdet innebærer ikke at det er registrert funksjonssvikt, men installasjonen anbefales kontrollert og eventuelt utbedret av autorisert elektriker.

12. Fuktsikring og drenering

Fuktsikring og drenering rundt boligen er av en alder som gjør at fremtidig funksjon vurderes som usikker. Selv om det er utført arbeid på tomten i nyere tid, foreligger det begrenset dokumentasjon på dreneringsforhold inntil grunnmuren. Eldre dreneringssystemer har generelt økt risiko for redusert funksjon og fuktgjennomgang til kjeller og grunnmur. Kjøper bør påregne overvåkning av forholdet og eventuelle fremtidige tiltak.

13. Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren består av gråstein og har oppnådd høy alder. Store deler av konstruksjonen er skjult under terreng, og tilstanden kan derfor ikke kontrolleres fullt ut. Det er også registrert åpninger i muren som kan gi adgang for skadedyr. Selv om det ikke er registrert alvorlige bevegelser eller skader, medfører konstruksjonens alder en naturlig risiko for fremtidige fukt- og vedlikeholdsutfordringer.

14. Terrengforhold

Terrenget rundt deler av boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Dette kan føre til at regn- og smeltevann samler seg inntil bygningen og påfører grunnmur og kjeller økt fuktbelastning. Tiltak for å forbedre terrengfallet vil kunne redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer.

15. Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledningene er av eldre dato og har passert mer enn halv forventet levetid. Det er ikke registrert konkrete funksjonsproblemer, men alder alene innebærer økt risiko for lekkasjer, setningsskader og fremtidige reparasjonsbehov. Takstmannen anbefaler kamerainspeksjon dersom kjøper ønsker nærmere dokumentasjon på ledningenes tilstand.

16. Bad – vegger og himling

På badet er det registrert vindu plassert i våtsone. Dette innebærer at vinduet er utsatt for økt fuktbelastning sammenlignet med øvrige veggflater. Takstmannen opplyser at vinduet fremstår beskyttet, men plasseringen medfører økt risiko for fuktpåvirkning dersom vedlikehold ikke ivaretas.

17. Bad – gulv

Badet har ikke tilstrekkelig fall til sluk etter dagens krav, og dørterskelen har ikke tilstrekkelig oppkant ved eventuell lekkasje. Dette kan medføre at vann blir stående på gulvet eller renner ut av våtrommet ved en lekkasjesituasjon. Forholdet er vanlig i mange eldre bad, men innebærer at brukeren må være oppmerksom på vannhåndtering i rommet.

18. Bad – membran og sluk

Badet er oppgradert i 2018, men det foreligger ikke dokumentasjon på membran og tettesjikt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaring, men siden membranen er skjult i konstruksjonen kan tilstanden ikke verifiseres. Risikoen består i at eventuelle feil ved membranen kan gi skjulte fuktskader som er vanskelig å oppdage på et tidlig stadium.

19. Bad – Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dobbel servant med underskap, dusjløsning og vegghengt toalett. Takstmann har gitt TG2 fordi eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen til det vegghengte toalettet ikke vil bli synlig i rommet. Dette innebærer at en eventuell vannlekkasje kan utvikle seg skjult inne i konstruksjonen over tid før forholdet oppdages. Slike løsninger krever normalt at lekkasjevann ledes ut i rommet slik at skader raskt blir synlige. Det er ikke registrert tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet, men løsningen medfører en forhøyet risiko for skjulte fuktskader dersom det skulle oppstå lekkasjer i sisternen eller tilhørende rørinstallasjoner. Kjøper bør være oppmerksom på forholdet og følge med på eventuelle tegn til fukt eller misfarging rundt installasjonen.

20. Vaskerom – Overflater, vegger og himling

Vaskerommet ble etablert i 2022 og har malte vegg- og himlingsflater. Takstmannen har registrert at veggoverflatene i våtsonen rundt utslagsvasken ikke er utført med fuktsikre materialer. Våtsone defineres som området nærmest vanninstallasjoner hvor risikoen for sprut og fuktpåvirkning er størst.
Selv om det ikke er registrert synlige fuktskader, innebærer løsningen at veggkonstruksjonen er mer utsatt ved gjentatt vannsprut eller eventuelle lekkasjer. Over tid kan dette føre til oppfukting av materialene, redusert levetid på overflatene og i verste fall skader i konstruksjonen bak veggene. Kjøper bør derfor være oppmerksom på å begrense direkte vannbelastning mot disse flatene, samt følge opp med vedlikehold eller oppgradering dersom rommet senere skal moderniseres.

21. Vaskerom – Overflater gulv

Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme. Takstmannen har registrert at dørterskelen ikke har tilstrekkelig oppkant i forhold til dagens krav til våtrom. Ved en eventuell lekkasje vil derfor vann kunne få lettere tilgang til tilstøtende rom fremfor å bli holdt tilbake og ledet mot sluk.

Forholdet innebærer ikke at det er registrert lekkasjer eller fuktskader, men løsningen gir redusert sikkerhet ved fremtidige vannskader. Skulle det oppstå lekkasje fra vaskemaskin, utslagsvask eller andre vanninstallasjoner, kan risikoen for følgeskader på nærliggende konstruksjoner være høyere enn i et våtrom som tilfredsstiller dagens krav. Kjøper bør derfor være oppmerksom på forholdet og vise aktsomhet ved bruk av rommet. Ved fremtidig oppgradering anbefales det å etablere tilstrekkelig oppkant ved døråpningen.

22. Vaskerom – Vanntett sjikt, membran og sluk

Vaskerommet er etablert i 2022 og har flislagt gulv med plastsluk. Takstmannen opplyser at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av membran eller øvrige tettesjikt, og at det derfor ikke er mulig å verifisere hvordan den vanntette konstruksjonen er bygget opp. Ved fuktkontroll ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater, noe som er positivt. Likevel kan skjulte feil i membran eller underliggende konstruksjoner ikke utelukkes.

I tillegg er det registrert at sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring. Dette kan gjøre det vanskeligere å kontrollere slukets tilstand og utføre nødvendig vedlikehold

over tid.

Selv om rommet fremstår funksjonelt ved befaringstidspunktet, innebærer manglende dokumentasjon en usikkerhet knyttet til den vanntette utførelsen. Dersom det skulle foreligge feil i membran eller slukløsning, kan dette føre til skjulte lekkasjer og fuktskader som først oppdages etter lengre tid. Takstmannen anbefaler derfor at sluket holdes tilgjengelig for regelmessig kontroll og rengjøring, samt at eventuell dokumentasjon fremskaffes dersom dette er mulig.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad Ikke undersøkt (TGIU). Dette innebærer ikke at det er registrert skader eller avvik, men at takstmannen ikke har hatt mulighet til å utføre nødvendige undersøkelser for å kunne fastslå tilstanden. Kjøper må derfor være oppmerksom på at det foreligger en større usikkerhet ved disse bygningsdelene enn der full kontroll er gjennomført:

Bad – Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Ved befaringen ble det ikke utført hulltaking eller fuktmåling i konstruksjonene rundt badet. Årsaken er at veggene grenser mot andre rom og konstruksjoner hvor det ikke var mulig å gjennomføre kontroll uten inngrep i bygningsdelene. Takstmannen opplyser at badet har vegger mot annet våtrom, kjøkkeninnredning og yttervegg, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene betydelig. Selv om det ikke ble registrert synlige tegn til fukt eller lekkasjer på befaringstidspunktet, kan skjulte fuktskader eller lekkasjer i vegg- og gulvkonstruksjonene ikke utelukkes. Risikoen er særlig knyttet til at eventuelle vannskader bak overflater kan utvikle seg over tid uten å være synlige fra rommets overflater. På grunn av denne usikkerheten er kontrollpunktet gitt tilstandsgrad ikke undersøkt. Kjøper bør være oppmerksom på at den tekniske tilstanden bak badets overflater ikke er dokumentert gjennom fuktmåling eller åpning av konstruksjonen.

Vaskerom – Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Tilsvarende som for badet ble det heller ikke gjennomført hulltaking eller fuktmåling i konstruksjonene rundt vaskerommet. Vaskerommet grenser mot annet våtrom og yttervegg, og konstruksjonene var ikke tilgjengelige for kontroll uten å utføre inngrep i vegger eller gulv. Manglende kontroll innebærer at eventuelle skjulte fuktskader, lekkasjer eller oppfuktede konstruksjoner ikke kan avkreftes. Selv om det ikke ble registrert indikasjoner på skader ved overflatekontroll, gir dette punktet en naturlig usikkerhet knyttet til tilstanden i de skjulte konstruksjonene. Ved senere ombygging eller oppgradering av vaskerommet kan det derfor avdekkes forhold som ikke har vært synlige ved den byggtekniske gjennomgangen.

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal

og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak av punktene over:

Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Parkering
Gårdsplass og carport

Standard
Boligen er opprinnelig oppført i 1930 og fremstår som en innholdsrik enebolig som har gjennomgått betydelige oppgraderinger og moderniseringer de senere årene. Eiendommen har en kombinasjon av eldre bygningsdeler og nyere oppgraderinger, noe som gir boligen et moderne preg samtidig som den beholder sin opprinnelige karakter.

I perioden rundt 2018–2023 er det gjennomført en rekke omfattende arbeider. Badet ble oppgradert i 2018, mens boligen i 2022 ble tilbygget med ny entré og vaskerom. Samme år ble

yttervegger rettet opp, etterisolert og kledd med ny kledning, det ble montert nye vinduer, ytterdør og balkongdør, loftsetasjen ble modernisert med nytt bjelkelag og nye overflater, samt at teglpipen ble rehabilitert med innsetting av stålrør. Utvendig kledning ble behandlet i 2023. Flere av arbeidene er opplyst utført som egeninnsats.

Innvendig holder boligen gjennomgående normal til god standard med moderne overflater i de oppgraderte delene. Gulvene består hovedsakelig av laminat og fliser, mens vegger og himlinger er utført med malte flater, panel og panelplater. Kjøkkenet har en moderne innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Badet fremstår tidsmessig med flislagt gulv, vegghengt toalett, dobbel servant og dusjløsning, mens vaskerommet ble etablert i forbindelse med tilbygget i 2022.

Boligen varmes opp med vedfyring gjennom peisovn og ellers elektrisk oppvarming. El-anlegget er i hovedsak modernisert og består av automatsikringer og skjult ledningsnett. Vann- og avløpsinstallasjoner er ifølge eier i hovedsak fra 2018 eller nyere.

Det må samtidig påregnes at enkelte bygningsdeler har oppnådd en høy alder. Tilstandsrapporten viser flere forhold med TG2 som er typiske for eldre boliger, blant annet knyttet til tak, drenering, krypkjeller, terrengforhold og enkelte konstruksjoner hvor alder og begrensede inspeksjonsmuligheter gir usikkerhet om fremtidig levetid. Det er også registrert råteskader i deler av bærende konstruksjoner synlig fra krypkjeller som krever videre oppfølging. Kjøper må derfor påregne løpende vedlikehold og enkelte fremtidige oppgraderinger.

Samlet fremstår eiendommen som en oppgradert og innholdsrik bolig med flere større moderniseringer av nyere dato, men hvor bygningens opprinnelige alder fortsatt gjør at normalt vedlikehold og enkelte utbedringer må forventes over tid.

Innhold
Kjeller: Bod, bod 2.

1. etasje: Entré, gang, bad, vaskerom, soverom samt stue og kjøkken i åpen løsning. Fra oppholdsrommene er det adkomst til innglasset terrasse.

Loftsetasje: Gang og fem soverom.

I tillegg medfølger frittstående uthus med lagringsarealer og carport samt hagestue på eiendommen.

Byggeår
1930

Moderniseringer og påkostninger
Opplyst av eier i tilstandsrapport:

2023 Modernisering Behandlet utvendig kledning. Egeninnsats.
2022 Modernisering Oppgradert drenering på tomten rundt boligen (ikke inntil bygget). Egeninnsats.
2022 Modernisering Renovert loftetasjen med nytt bjelkelag, rettet vegger og tak- nye overflater. Egeninnsats.
2022 Modernisering Tilbygget med ny entre og nytt vaskerom. Egeninnsats.
2022 Modernisering Rettet yttervegger, etterisolert og ny kledning. Egeninnsats.
2022 Modernisering Nye vinduer, ytterdør og balkongdør. Egeninnsats.

2022 Modernisering Rehabilitert pipe ved å sette inn stålrør i eksisterende teglpipe. Utført av firma.
2018 Modernisering Renovert badet. Egeninnsats.

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1696 m²

Beskrivelse av tomten
Eiendommen består av en romslig eiet tomt på ca. 1 696 m² beliggende i rolige og landlige omgivelser på Eina. Tomten er delvis flat og delvis svakt skrånende, og er opparbeidet med plenarealer, beplantning og gruset gårdsplass som gir gode parkeringsmuligheter på egen grunn. Tomteareal oppgis av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme arealavvik.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 3 200 000,-
Omkostninger	Kr 81 090,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 281 090,-

Kjøpsomkostninger
Kr 3 200 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 80 000 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 81 090 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 98 990 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 26 421 pr 2025
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025 var kr 31 966,- inkl. eiendomsskatt. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette 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.

Vann abonnementsgebyr 1 348,95 kr
Vann abonnementsgebyr 1 706,75 kr
Avløp abonnementsgebyr 1 797,72 kr

Avfall 240 liter 6 313,54 kr
Vann Forskudd 2 742,49 kr
Vann forskudd 2 548,74 kr
Avløp Forskudd 3 760,68 kr
Avløp abonnementsgebyr 1 420,80 kr
Avløp Forskudd 4 046,68 kr
Feiing/tilsyn 734,37 kr
Eiendomsskatt 5 545,05 kr

Sum 31 965,77 kr

Eiendomsskatt
Kr 5 545 pr 2025

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 492 294 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 1 969 174 for år 2024

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for tilbygg og fasadeendring den 02.02.2023, ferdigattest for carport datert 25.09.2026. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligens fasade og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det foreligger ingen innvendige tegninger. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Følgende avvik er registrert: Det er montert balkongdør i fasade mot sør.

Det foreligger tillatelse av oppføring av hagestue og takoverbygg terrasse. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for selve boligen kommunens arkiv. Det er ikke uvanlig at de kommunale arkivene er mangelfulle og det kan også være slik at byggesaken ble avsluttet av kommunen uten at ferdigattest ble utstedt. Boligen er oppført i ca. 1930. Det har vært et krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven trådte i kraft i 1924, men flere kommuner innførte først søknadsplikt i hele eller deler av kommunen i 1951. Dette er i mange tilfeller grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kommunen vil ikke utstede ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998, en eventuell søknad vil bli avvist. At det ikke lenger vil bli utstedt ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det er gitt ferdigattest for tiltaket, dersom tiltaket opprinnelig skulle vært omsøkt og godkjent av kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig. Privat adkomst.
Vann: Offentlig. Eiendommen har vannmåler. Sist avlest 09.12.2025 som viste et forbruk på 193 kbm for 2025.
Avløp: Offentlig.

Reguleringsplan
Kommuneplaner
Id 0529kplan2012-23
Navn Kommuneplanens arealdel 2012-2023
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.11.2014
Delarealer Delareal 1 696 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
Id 3443kplan2023-35
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-35
Status Planforslag
Plantype Kommuneplanens arealdel

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I henhold til radonkartet vises aktsomhetsgrad: Høy. Økt sannsynlighet for radonforekomst. Radon over tiltaksgrensen gir helserisiko. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m3) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m3.

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

3443/174/19:
29.10.1937 - Dokumentnr: 2536 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:174 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 304346 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:174 Bnr:19

Energi
Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring.

Siste utførte tilsyn: 10.01.2025
Siste utførte feiing: 10.01.2025

Avvik og anmerkninger: Brannslukkere er ikke kontrollert i henhold til krav. (ABC- pulver hvert 10. år, skum hvert 5. år) Røykrørshull er ikke igjenmurt. Gjelder også rundt nytt røykrør. Kjøper overtar forholdet og oppfølging rundt dette.

Energikarakter
E.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Sindre Illøkken Eriksen
sindre@takstcon.no
459 64 141

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 28.08.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

NB!
Medfølger ikke: Uthus: Stål hyller, stål skap. Hagestue: Samtlige møbler, lerett og prosjektor. Kjeller: Stålhyller. 1 etasje bolig: Bildelister i gang, kontorpulter, skittentøyskap, 1 stk oppvaskmaskin, oppslagstavle svart kjøkken, veggfeste TV, bildelist kjøkken og fryseskap. 2 etasje bolig: Veggfeste TV. Ute: Garasjetelt.
Medfølger: Trampoline.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

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

? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Endre Strande

Beskrivelse av arbeidet: Bygd nytt bad i
2018.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rørleggermester & Tømrer Ole Sell Mosæther

Beskrivelse av arbeidet: Ansvar for vann og avløp på vaskerom som ble satt opp i
2022.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp på bad, men utdannet rørlegger koblet
vann.

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

? Ja

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

Nytt sluk, smørmembran på gulv og opp bak baderomsplater på vegg. 2018

Smøremambran på gulv i vakerom.2022

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

? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Endre Strande

Beskrivelse av arbeidet: Det ble reist et tilbygg med vaskerom og gang. Huets 4 vegger ble
lektet ut, rettet og
isolert med ny stående kledning utenpå tømmerkassa. Alle vinduer og dører ble også byttet.

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

? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Endre Strande

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp frittstående
hagestue.

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Div utbedringer på
uthus.
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
? Ja
Det finnes skjevheter i 1 etg. som ikke er berørt av ombygging.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Endre Strande
Beskrivelse av arbeidet: I sammenheng med oppussing av 2etg. er gulv, vegger og tak rettet opp.
Drenering, fukt og lekkasje
9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
? Ja
Det er noe høy luft fuktighet i kjeller.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Det ble gravd ned ny drenering og rør som leder takvann bort fra huset. Drenering ble
gravd ca 1 meter unna grunnmur da dette er gammel gråsteinsmur. Periodevis jar det stått en liten avfukter i
kjeller for å få ned fuktigheten ytterligere så kjellerlukta blir borte.
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Det ble gravd ned ny drenering og rør som leder takvann bort fra huset. Drenering ble
gravd ca 1 meter unna grunnmur da dette er gammel gråsteinsmur.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
? Hele boligen
12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
Tekniske installasjoner
14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Rørleggermester & Tømrer Ole Sell Mosæther
Beskrivelse av arbeidet: Nytt vann og avløp i sammenheng med nytt
vaskerom.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp på
bad.
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller
lignende?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe,
kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten
av deg eller tidligere eiere?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
? Ja
Fått avvik på brennbart materiale for tett inntil tegelstenspipe.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Jarles Mur & Flis
Beskrivelse av arbeidet: Ble satt inn stålrør i
pipa.
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Jarles Mur & Flis
Beskrivelse av arbeidet: Ble satt inn stålrør i
pipa.
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Caverion
Beskrivelse av arbeidet: Caverion har satt opp nytt inntaksskap, sikringskap, og kabling i hele huset.
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Satt opp bokser, stikkontakter og lagt varmekabler. Caverion har hatt jobben med å

kontrollere og koble alle punkt.
Eiendommen og omgivelsene
24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere?
? Ja
Det er reist et tilbygg som rommer vaskerom og gang.
Planløsningen i 2 etg. er endret.
Planløsningen i 1 etg. er endret
Bygd frittstående hagestue.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger
for boligen?
? Ja
Verditakst fra 1/2023.
34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt
eiendommen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter,
fellesgjeld eller kommunale avgifter?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
Generelt
37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Ja
Uthus er av eldre årgang og står bygd på jerbanesviler og beveger seg noe med frost i bakken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
? Nei
41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier

Eier
Endre Strande

Anja Lindstad

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader

opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse
Diverse
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker

forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer

Eventuelle hvitevarer som medfølger leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon fastpris kr 34 000
Tilstandsrapport fra kr 18 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 7 000

Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto ca kr 5 000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 17 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 2 900
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 12 000
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 135 000, og inkluderer både vederlag, tilstandsrapport, boligselgerforsikring og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf EFKT

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Anders Bjugstad
Eiendomsmegler

anders.bjugstad@em1ostlandet.no
Tlf: 959 32 209

Anders Eidissen
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
anders.eidissen@em1ostlandet.no
Tlf: 977 55 073

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.









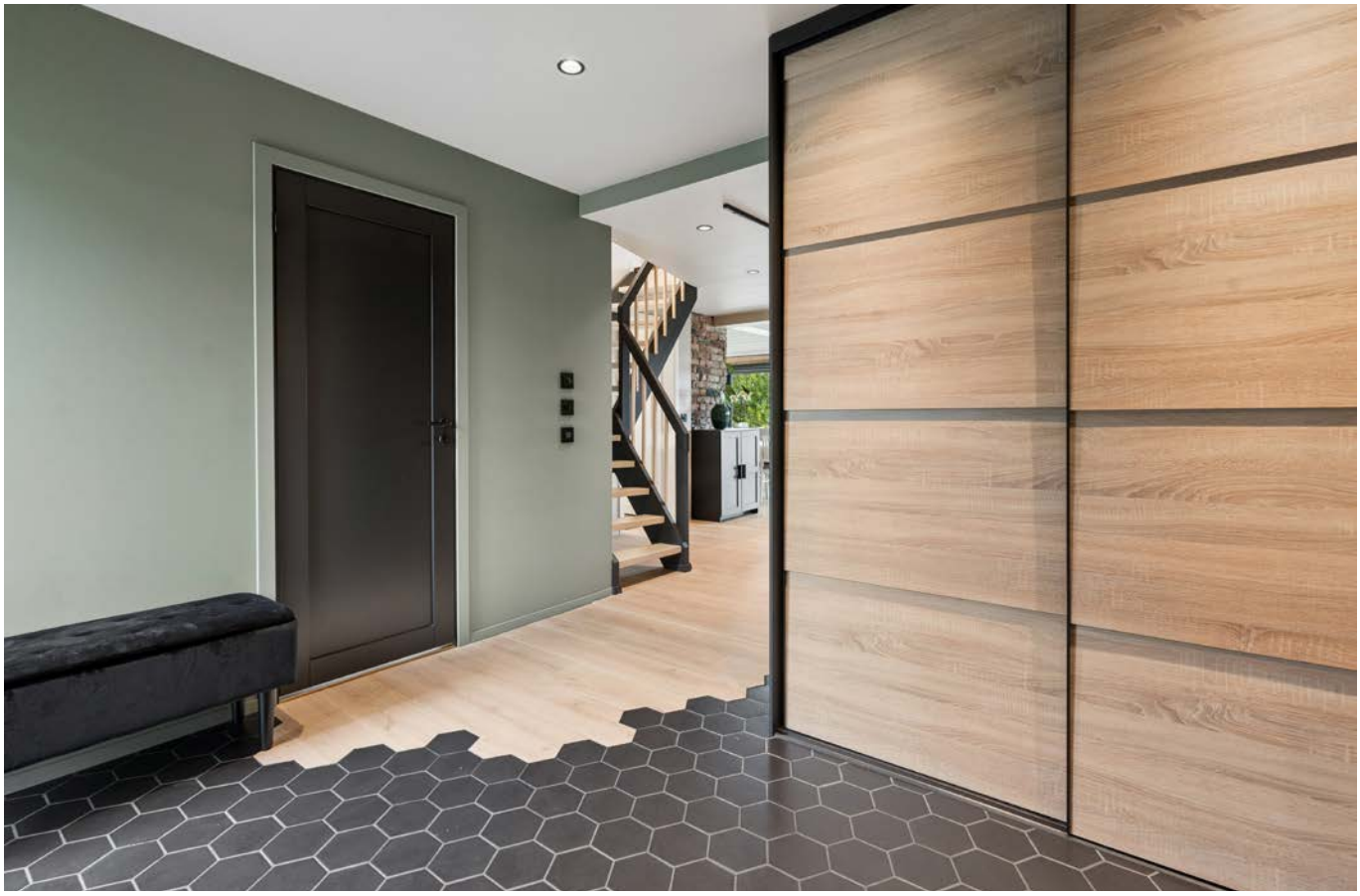


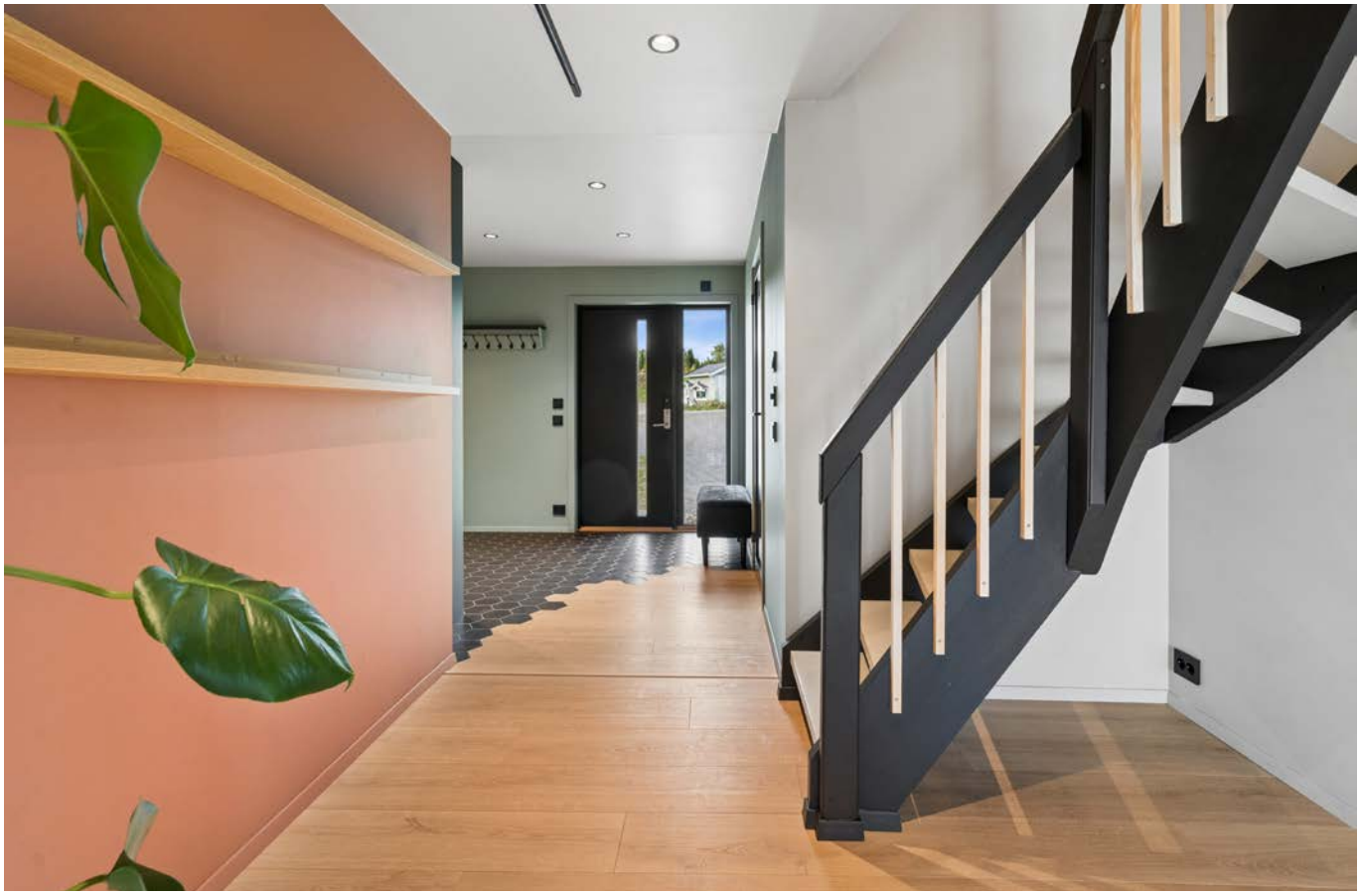





EM1 AI





















































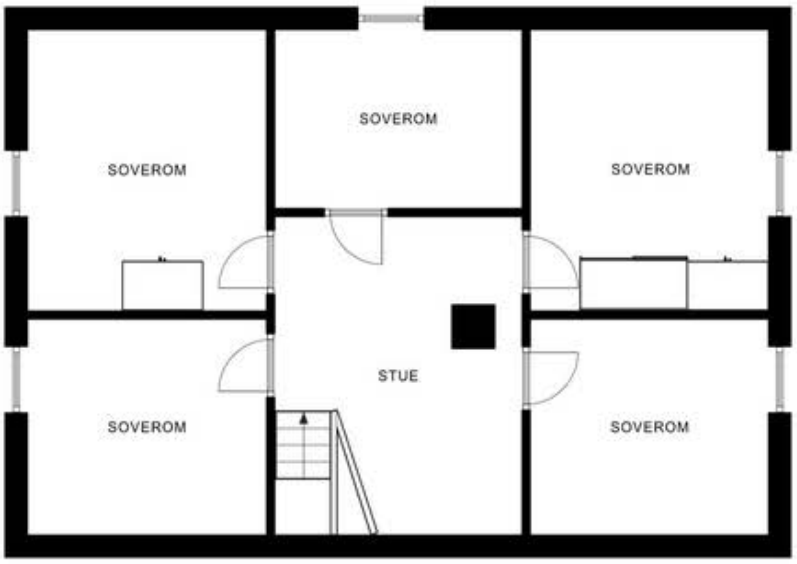






Plantegning



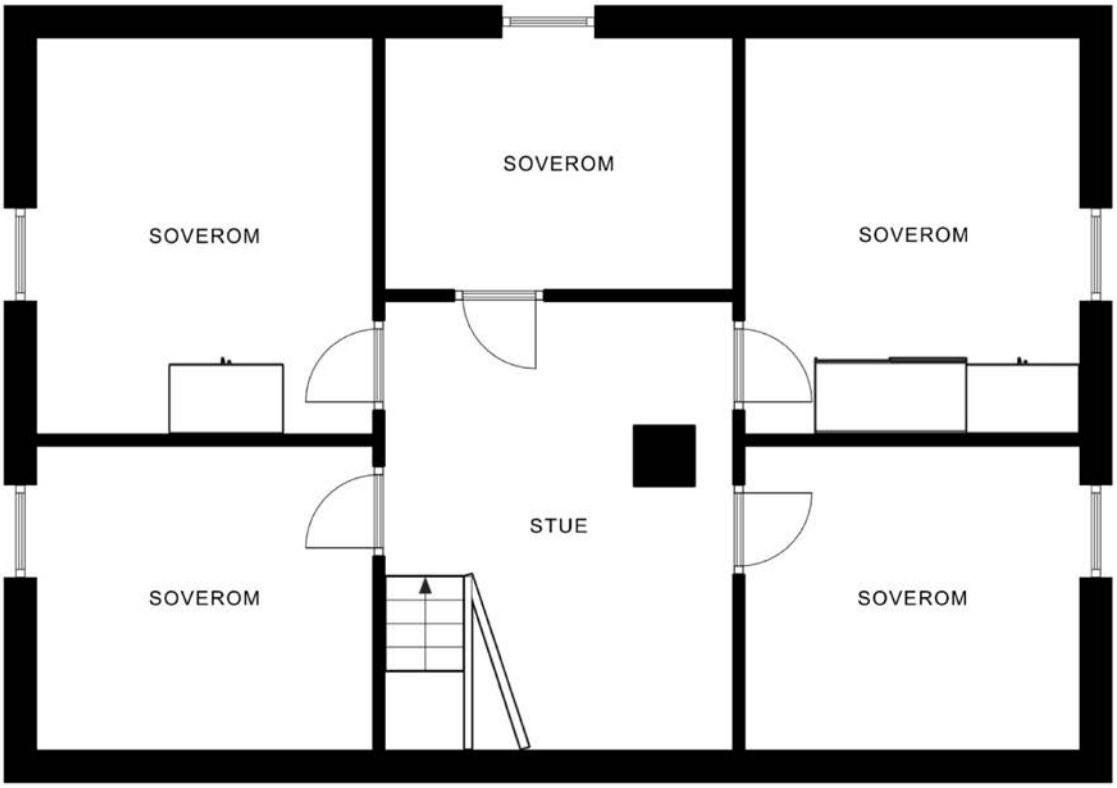


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFIT

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

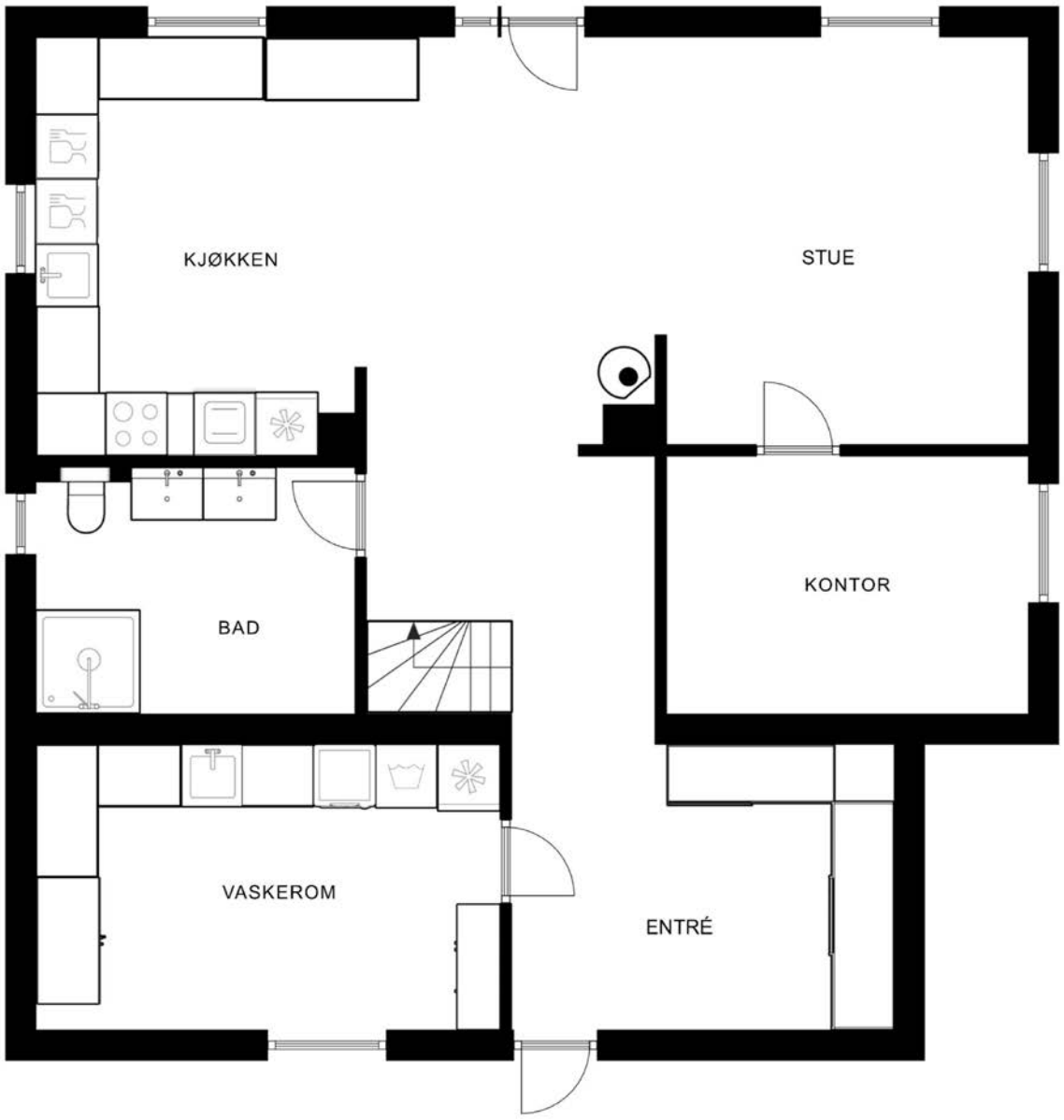
Plantegning



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

RØYSKATTLIVEGEN 25A

Nabolaget Eina - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Røyskattlia	**6 min**
Linje 406	0.5 km
Eina stasjon	**12 min**
Linje RE30	1.1 km
Oslo Gardermoen	**1 t 9 min**

SKOLER

Thune skole (1-7 kl.)	**4 min**
95 elever, 7 klasser	3 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.)	**13 min**
424 elever, 30 klasser	12 km
Raufoss videregående skole	**12 min**
450 elever	11.6 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle	**20 min**
135 elever, 7 klasser	18.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

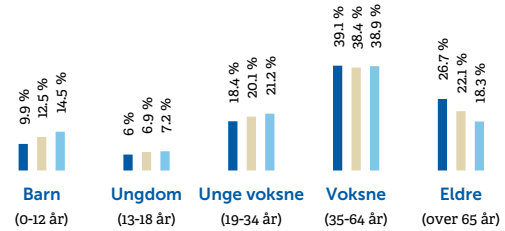
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 79/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Eina	756	399
Vestre Toten kommune	13 572	6 767
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Eina barnehage (0-5 år)	**6 min**
52 barn	0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Eina	**11 min**
PostNord	1 km
Kiwi Reinsvoll	**9 min**
PostNord	7.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

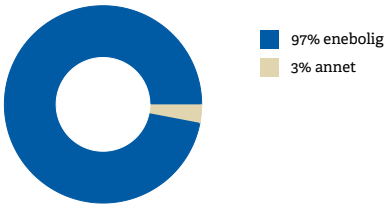
STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

SPORT

Thune skole Aktivitetshall, ballspill	**4 min** 3 km
Eina gressbane Fotball, friidrett	**6 min** 4.7 km
Amfi Treningssenter Eina	**10 min**

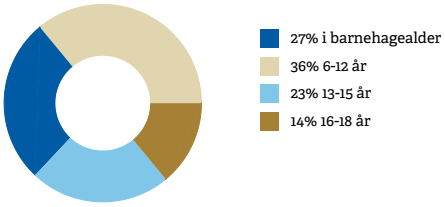
BOLIGMASSE



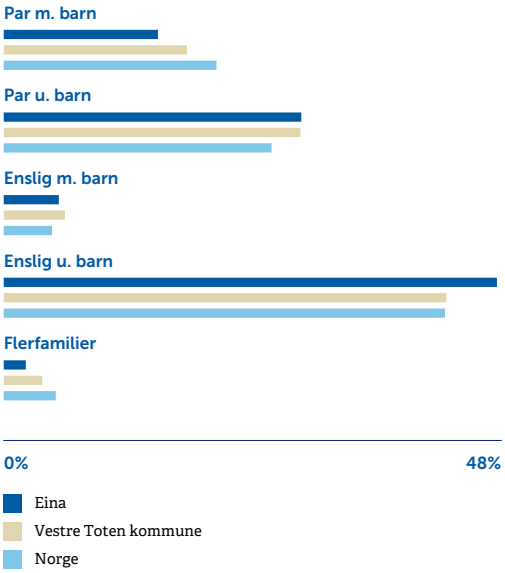
VARER/TJENESTER

AMFI Raufoss	**15 min**
Vitusapotek Raufoss	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



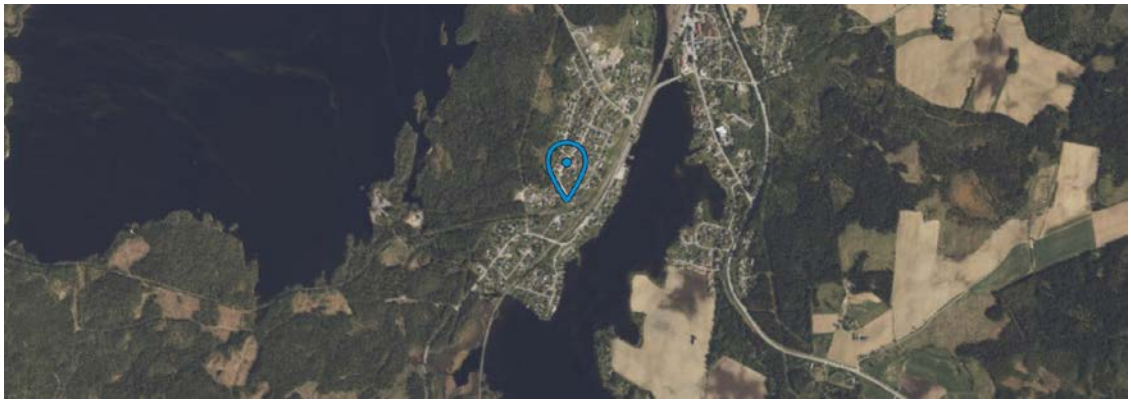
FAMILIESAMMENSETNING

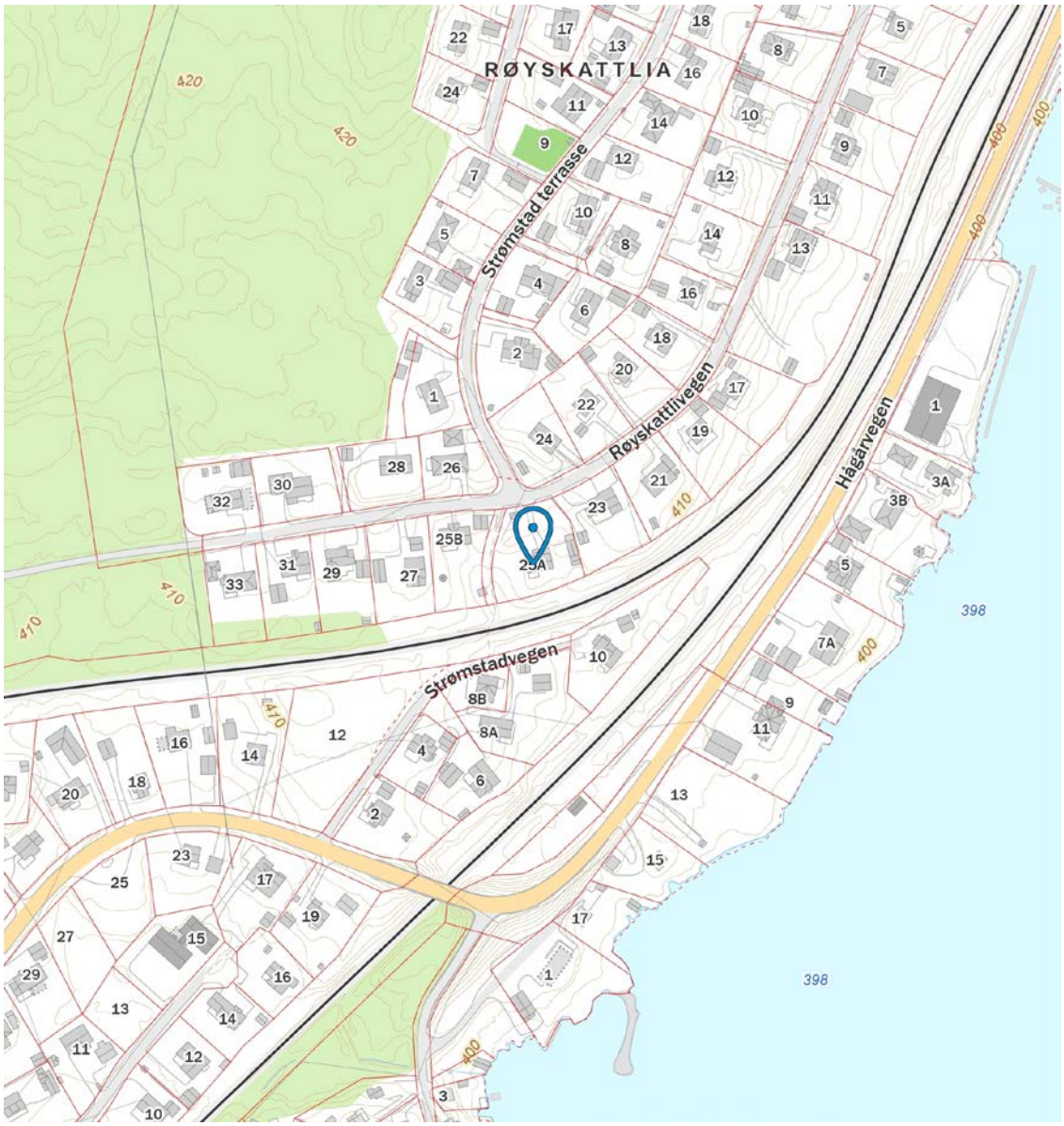


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**48%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Røyskattlivegen 25A , 2843 EINA
VESTRE TOTEN kommune
gnr. 174, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 28.08.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14333-2520 **Eiendomsverdi ref nr:** ET3798

Autorisert foretak: Takstcon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sindre Illøkken Eriksen

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Innlandet takstservice AS – 929 589 785

Sindre Illøkken Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

sindre@takstcon.no

459 64 141

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 fuktsøk.

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger i et veletablert område på Eina på vestsiden av fjorden.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Opprinnelig del har grunnmur av gråsteiner og støpt gulv på grunn. Tilbygg er fundamentert på støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Punktfundamenter under innglasset terrasse. Yttervegg i tømmer og trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevindu med 1+1 lags glass i kjeller. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 139 m² over 1½ med kjeller/kryperom.
Uthus med lagerarealer.
Hagestue.

STANDARD:
Boligen er fra 1930. Tilbygget i 2022.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1696 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1930

INNVENDIG Gå til side

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Panelplater. Baderomsplater. Tømmer. Murte gråsteiner/betong.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser. Betonggulv.

Pipe i teglstein, selger opplyser at det er montert stålrør innvendig i pipe i 2022. Peisovn.

Trapp av treverk mellom etasjene.

Lette/glatte innerdører. Formpressede innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad: Våtrommet er oppgradert i 2018. Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Dobbel servant med underskap. Dusjvegger. Vegghengt wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Vaskerom: Vaskerommet er etablert i 2022. Fliser på gulvet. Malte glatte flater på vegger. Malte glatte flater i himling. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp, microbølgeovn, og kjøleskap. Plass til frittstående oppvaskmaskiner. Kjøkkenventilator er montert over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør i: Plast. Kobber/metall.

Innvendige avløpsrør i: Plast.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter av nyere alder er plassert i kjeller.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

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

- Det er montert balkongdør i fasade mot sør.

De nevnte avvikene er å anse som eksempler på registrerte forhold. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere avvik, men teksten gir opplysning om enkelte av avvikene som er observert.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

• Takstmannens sin kontroll omfatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

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

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

Hagestue

• Det foreligger ikke tegninger

Uthus

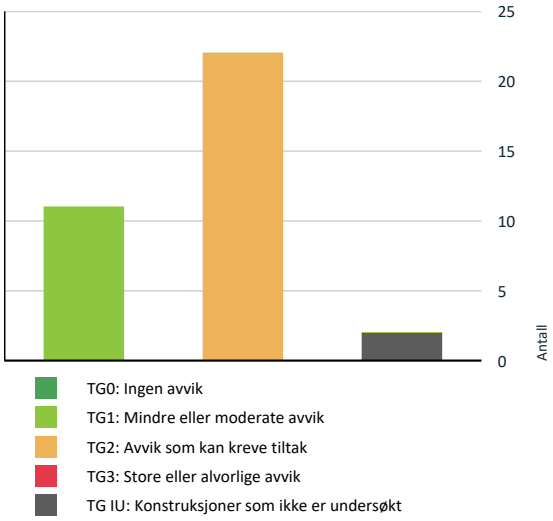
• Det foreligger ikke tegninger

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Røyskattlivegen 25A , 2843 EINA
Gnr 174 - Bnr 19
3443 VESTRE TOTEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

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

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

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

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

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

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

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

Ved alle steder hvor det er foretatt fuktmåling eller fuktsøk er det brukt Protimeter MMS eller Tramex.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Røyskattlivegen 25A , 2843 EINA
Gnr 174 - Bnr 19
3443 VESTRE TOTEN

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1930

Kommentar
Byggeår er opplyst av rekvirent.
Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Opprinnelig bygning er 96 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

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

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde):
2023	Modernisering	Behandlet utvendig kledning. Egeninnsats.
2022	Modernisering	Oppgradert drenering på tomten rundt boligen (ikke inntil bygget). Egeninnsats.
2022	Modernisering	Renovert loftetasjen med nytt bjelkelag, rettet vegger og tak- nye overflater. Egeninnsats.
2022	Modernisering	Tilbygget med ny entre og nytt vaskerom. Egeninnsats.
2022	Modernisering	Rettet yttervegger, etterisolert og ny kledning. Egeninnsats.
2022	Modernisering	Nye vinduer, ytterdør og balkongdør. Egeninnsats.
2022	Modernisering	Rehabilitert pipe ved å sette inn stålrør i eksisterende teglpipe. Utført av firma.
2018	Modernisering	Renovert badet. Egeninnsats.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med metallplater.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold ti gjeldende HMS□krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen en fagperson under tilstrekkelige

sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd og bygningsdelen har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Når taktekking, lekter og undertak har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt risiko for lekkasje, skader og behov for vedlikehold eller utskifting eller reparasjon av deler av taktekkingen i årene som kommer. Materialenes aldring kan medføre redusert sikkerhet mot fuktinntrengning.

Det anbefales jevnlig kontroll av takflater, beslag og gjennomføringer for å avdekke tidlige tegn til slitasje. Videre bør det planlegges for fremtidig utskifting av taktekking og tilhørende konstruksjoner

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.

• Flassing på takrenner/beslag.

• Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Når takrenner og beslag har passert halvparten av forventet funksjonstid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, deformasjoner og redusert avrenningsevne. Eldre materialer vil over tid gi større risiko for fuktpåvirkning på fasade og konstruksjon.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag for å sikre god funksjon.

• Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av beslag som flasser.

• Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra bygningen.

• Åpninger ved mønet kan føre til at vann renner ned på undertak / takkonstruksjon. Det anbefales å utbedre mønepannene slik at man unngår vannskader i konstruksjonene.

• Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.

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



Mønepanne går ikke helt bort til vindskie.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Ingen adkomst til møneloft eller skråhimlinger. Tilstandsgrad er basert på øvrige observasjoner, skjulte avvik kan forekomme i områder som ikke er inspisert.

Vurdering av avvik:

• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg. Eldre konstruksjoner vil være mer utsatt for ising da det er benyttet mindre isolasjon mot kald del.

• Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.

• Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Da deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, og om det er skader. Det må da gjøres bygningsmessige inngrep eller benytte termografi for å kunne avdekke manglende lufting, dårlig isolering eller skjulte fuktskader.

• Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølaster), og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes. Ising kan føre til lekkasjer og skader på taket, for å unngå ising må takkonstrksjonen etterisoleres og luftes.

• Lufting/ventilering bør forbedres. Det anbefales også å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og snøsmelting. Konsekvensen av manglende lufting, Kan være kondens og ising som igjen kan forårsake fuktskader i konstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i tømmer og trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

• Laftede vegger som er innkledd kan ha eldre råteskader i større eller mindre grad, veggen er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

• Når laftede vegger er innkledd, er det ikke mulig å vurdere tilstanden på tømmeret uten destruktive inngrep. Eldre råteskader, fuktpåvirkning eller svekkelser i konstruksjonen kan derfor foreligge uten at dette kan påvises ved visuell kontroll.

Det anbefales å være oppmerksom på at konstruksjonen har usikker tilstand og begrenset kontrollmulighet. Ved tegn til fukt, lukt, misfarging eller setninger bør det innhentes vurdering fra fagperson, og det må påregnes behov for åpning av vegger for å avklare faktisk tilstand.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Ytterdør går tregt / går på karm.

Konsekvens/tiltak

• Treg funksjon på ytterdør kan medføre redusert brukskvalitet, vanskelig betjening og økt slitasje på vrider og låsemekanisme. Over tid kan dette gi svekket tetthet mot trekk og fukt, samt redusert sikkerhet dersom lås og beslag ikke fungerer som tiltenkt. Det anbefales justering, smøring og kontroll av hengsler, beslag og låsemekanisme. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende funksjon, bør utskifting av slitte komponenter eller hele døren vurderes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Panelplater. Baderomsplater. Tømmer. Murte gråsteiner/betong.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser. Betonggulv.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

TG 2 Etasjeskiller

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Støpt gulv på grunn i kjeller.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 17 mm.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 14 mm.

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

Overflateavvik er målt i to tilfeldig utvalgte rom per etasje i henhold til NS 3600. Det kan forekomme større skjevheter i områder som ikke er målt, da boligen var møblert og ikke fullt tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:
• • Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter.

• Bjelkelag over krypkjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens fordi det ofte er fuktige forhold i krypkjeller/blindkjeller.

• Det er registrert råteskader i etasjeskille / bærende konstruksjoner, synlig fra krypkjeller.

• Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter.

• Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres.

Konsekvens/tiltak

• Når konstruksjonen ikke kan inspiseres uten bygningsmessige inngrep, vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til faktisk tilstand. Skjevheter og knirk er normalt i eldre etasjeskillere og skyldes ofte naturlige bevegelser, materialsvinn og lang tids bruk. Slike forhold har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning, men kan i enkelte tilfeller indikere underliggende forhold som ikke kan utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår endringer i knirk, økende skjevheter eller andre symptomer som gir grunn til mistanke om konstruktive avvik. Dette krever bygningsmessige inngrep eller termografi. Typiske skader kan være manglende isolasjon og fuktskader. For øvrig anses forholdet som normalt for bygningens alder, og tiltak vurderes som ikke påkrevd med mindre bruksmessige ulemper tilsier det.

• Det må foretas utbedringer av råteskader. Omfang av utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser. Fukt/råteskader kan forårsake soppvekst, bakterieangrep, dårlig lukt og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer, samt manglende stivhet/bæring i konstruksjoner.

• Manglende fuktsperre under kjellergulv fra byggeåret innebærer økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen. Dette kan gi forhøyet fuktbelastning i gulv og tilstøtende konstruksjoner, særlig i perioder med høy grunnfukt. På eldre kjellere må fuktopptrekk via gulv og fundament uansett påregnes, selv om senere fuktsikringstiltak er utført.

Det anbefales å overvåke fuktforholdene og vurdere tiltak som forbedrer drenering, ventilasjon og avlastning av fukt mot konstruksjonen.



Det er registrert råteskader i etasjeskille / bærende konstruksjoner, synlig fra krypkjeller.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m3) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m3.

Tilstandsrapport



I henhold til radonkartet vises aktsomhetsgrad: Høy. Økt sannsynlighet for radonforekomst. Radon over tiltaksgrensen gir helserisiko.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i teglstein, selger opplyser at det er montert stålrør innvendig i pipe i 2022. Peisovn.

• Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Det foreligger anmerkninger etter forrige tilsyn, selger opplyser at dette blir utbedret før salg.

Tilstandsgrad er satt pga. opplysninger gitt av selger om alder på stålrør og at anmerkninger blir utbedret.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende ventilasjon i ett eller flere rom.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for rommene. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. Dette kan påvirke inneklimaet negativt og medføre helseplager for brukere samt redusert levetid for bygningsmaterialer.

• Det anbefales fortsatt bruk av avfukter i kjeller. Dette reduserer ikke fuktbelastningen, men reduserer luftfuktigheten.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Gråsteinsmur med kryprom under deler av 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• 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. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

• Det er ikke tilstrekkelig ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

• Terrenget faller inn mot ringmur/krypkjeller.

• Terrenget ligger høyere enn gulvnivå i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting øker risikoen for fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Dette kan gi både konstruksjonsmessige skader og dårlig inneklima. Krypkjeller bør jevnlig kontrolleres for å kontrollere nødvendigheten av behov for bedre ventilering.

• Terrengforhold utvendig må endres så vann ikke renner inn mot krypkjeller. Dette for å forhindre at krypkjelleren blir utsatt for unødvendig fuktbelastning som igjen kan føre til fuktskader over tid.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Lette/glatte innerdører. Formpressede innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Ildsted.

Selgers opplysning: Varme i gulv på alle rom.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppgradert i 2018. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Dobbel servant med underskap. Dusjvegger. Vegghengt wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Tilstandsrapport

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringstidspunktet. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg. Malte glatte flater i himling.

Vurdering av avvik:
• Vindu er plassert i våtsonen.

• Gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

• Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.



Vindu er plassert i våtsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran på gulvet. Baderomsplater er våtrommets tettesjikt på veggene.

Vurdering av avvik:
• Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater. Søkene gjelder kun overflaten og kan ikke avdekke membranfeil eller skader i underliggende konstruksjoner. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder.

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



Synlig smøremebran i sluket. Ukjent utførelse under fliser.



Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dobbelservant med underskap. Dusjvegger. Vegghengt wc.

Vurdering av avvik:
• Lekkasjevann fra innebygget sisterne synliggjøres ikke.

Konsekvens/tiltak

• Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Der det er relevant må hulrommets vegger og gulv ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for rommets vegg og gulv. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig. Lekkasje som ikke synliggjøres kan forårsake fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har vegger mot annet våtrom, kjøkkeninnredning og yttervegg. For vegg mot gang er det ikke etablert vanninstallasjoner, det er svært lite sannsynlig at det vil

avdekkes avvik i denne veggen ved hulltaking.

Når hulltaking for fuktmåling ikke er gjennomført innebærer dette en begrensning i undersøkelsen. Det kan ikke utelukkes at skjulte fuktforhold eller skader i konstruksjonen. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er derfor valgt for dette kontrollpunktet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er etablert i 2022. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

Fliser på gulvet. Malte glatte flater på vegger. Malte glatte flater i himling. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringstidspunktet. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Rekvirent

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte glatte flater på vegg. Malte glatte flater i himling.

Vurdering av avvik:

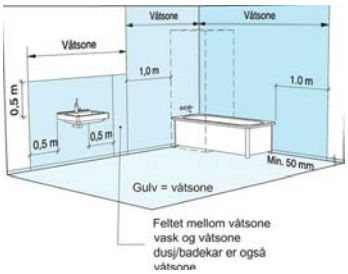
• • Ikke fuktsikker overflate i våtsonen på vegg. Våtsone er 0,5 meter fra utslagsvask på alle sider.

Konsekvens/tiltak

• Materialet i våtsonen er beskyttet mot direkte vannsøl ved dusj. Ikke egnet overflate i våtsone kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.



Ikke fuktsikker overflate i våtsonen på vegg rundt utslagsvask.



Bildet viser hvilke områder på ett våtrom som defineres som våtsoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater. Søkene gjelder kun overflaten og kan ikke avdekke membranfeil eller skader i underliggende konstruksjoner. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder.

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

• Sluk har redusert mulighet for inspeksjon/rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

• Sluk må gjøres tilgjengelig for renhold og inspeksjon. Regelmessig rengjøring av sluk må utføres for å forhindre at sluk mister sin funksjon og lekkasjer kan oppstå.



Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har vegger mot annet våtrom og yttervegger. For vegg mot entre er det ikke etablert vanninstallasjoner, det er svært lite sannsynlig at det vil avdekkes avvik i denne veggen ved hulltaking.

Når hulltaking for fuktmåling ikke er gjennomført innebærer dette en begrensning i undersøkelsen. Det kan ikke utelukkes at skjulte fuktforhold eller skader i konstruksjonen. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er derfor valgt for dette kontrollpunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp, microbølgeovn, og kjøleskap. Plass til frittstående oppvaskmaskiner.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.



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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør i: Plast. Kobber/metall.

Selger opplyser at alle vannrør er fra 2018 og nyere.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.

• I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og vannrør på rør i rør opplegget.

Konsekvens/tiltak

• Klamring av rør anbefales utført. Konsekvens av utilstrekkelig klamrede rør kan være lekkasjer og rørbrudd.

• Det bør monteres tettehylse mellom vannrør og ytterrør for rør-i-rør system. Dersom det oppstår vannlekkasje på vannrøret føres ikke lekkasjevann til fordelerskap, noe som kan føre til vannskade.



Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.



I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og vannrør på rør i rør opplegget.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i: Plast.

Selger opplyser at alle avløpsrør er fra 2018 og nyere.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort. Det er ikke veggventil på soverom.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, opphopning av fukt, lukt- samt dårligere komfort i oppholdsrom og soverom. Manglende tilluft, spesielt på soverom, kan påvirke søvnkvalitet og inneklima negativt. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å montere veggventil på soverom eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter av nyere alder er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i trapperom.

Selger opplyser at alle elektriske installasjoner er fra 2018 og nyere.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet). For elektrisk anlegg er det gjennomført 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.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukkingsapparat.

• Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

Manglende røykvarsler og/eller brannslukningsutstyr medfører betydelig redusert brannsikkerhet. Uten tidlig varsling øker risikoen for at en brann utvikler seg før beboere oppdager den, noe som reduserer tilgjengelig rømningstid og øker faren for alvorlig personskade. Fravær av slokkeutstyr gjør det vanskelig å begrense en brann i startfasen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale inntil grunnmuren er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Tilstandsrapport

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng. Selger opplyser at det er drenert på tomten rundt bygget i 2022.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon. Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader.

Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grummmur i gråsteiner.

Vurdering av avvik:
• • Grunnmur og fundamenter har oppnådd en alder som øker risiko for skader. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.

Det er registrert åpninger i mur hvor skadedyr kan komme inn.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at faktisk tilstand ikke kan fastslås, og det foreligger en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader. Eldre grunnmurer kan over tid være utsatt for fuktbelastning, setninger, riss eller nedbrytning som ikke nødvendigvis gir synlige tegn på innsiden. Skjulte forhold kan utvikle seg uten at det oppdages tidlig, og kan på sikt påvirke både konstruksjonens stabilitet og fuktforhold i tilstøtende rom.

Det anbefales jevnlig observasjon av tilgjengelige flater for tegn til fukt, riss eller bevegelse. Dersom det planlegges ombygging, innredning eller andre tiltak som gir bedre tilgang til konstruksjonen, bør det gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på fukt, lukt, misfarging eller setningsskader. Forholdet anses ellers som normalt for bygningens alder.

• Åpninger i muren kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Utvendige rør er av eldre alder. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vann- og avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, rotinntrengning, setningsskader og redusert kapasitet. Aldersrelatert slitasje kan føre til driftsproblemer, tilbakeslag eller forurensning av grunn og omkringliggende masser. Manglende dokumentasjon om tilstand og levetid gir usikkerhet rundt funksjon og fremtidige kostnader.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av rørene, typisk ved kamerainspeksjon (rørinspeksjon). Basert på funn bør nødvendige utbedringer eller utskifting planlegges.

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

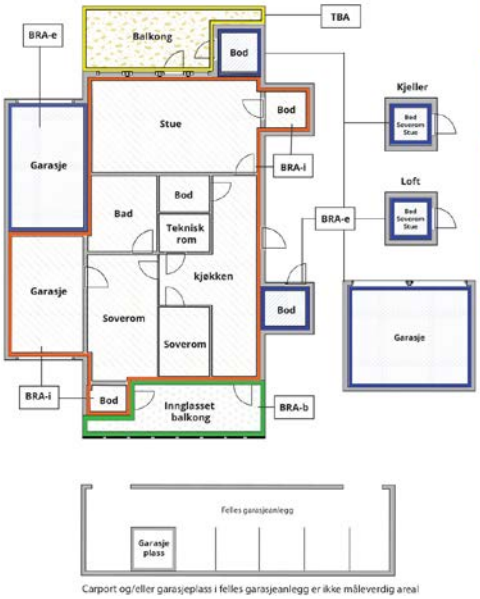
Hva er måleverdig areal?

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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftetasje	50			50			50
1. etasje	89		7	96			96
Kjeller						28	28
SUM	**139**		**7**			**28**	**174**
SUM BRA	**146**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftetasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		
1. etasje	Entré, gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom		Innglasset terrasse
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 209 cm og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 219-229 cm.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 170-180 cm.

Deler av loftsetasjen og kjeller er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

- Det er montert balkongdør i fasade mot sør.

De nevnte avvikene er å anse som eksempler på registrerte forhold. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere avvik, men teksten gir opplysning om enkelte av avvikene som er observert.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

• Takstmannens sin kontroll omfatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

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

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

Hagestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		16		16	14
SUM		**16**			**14**
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Deler av bod er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Sindre Illøkken Eriksen	Takstingeniør
	Endre Strande	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	174	19		0	1696 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røyskattlivegen 25A

Hjemmelshaver

Lindstad Anja, Strande Endre

Kommentar

Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommunekart, oppmåling anbefales. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplan:
Kommuneplanens arealdel 2025-2035 for Vestre Toten.
Boligbebyggelse - nåværende.

Tinglyste/andre forhold

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

Energieffektivisering

- Senk temperaturen. For hver grad du reduserer temperaturen, reduserer du energibehovet til romoppvarmingen med omtrent fem prosent. Iverksett dag- og nattsenking. Ved å senke temperaturen om natten og på dagtid, kan du redusere energibehovet til romoppvarmingen med mellom 15 og 25 prosent. Det er mest å spare i dårlig isolerte boliger.

-Installer et smart strømstyringssystem. Et slikt system styrer flyttbart forbruk til tider på døgnet der strømprisene er lavest. Du bruker ikke nødvendigvis mindre strøm på denne måten, men betaler mindre for den. Flyttbart forbruk er typisk forbruk til oppvarming av varmtvann og lading av elbil. Det finnes også smarte varmtvannsberedere og smarte elbilladere som gjør det samme uten at du trenger et helt system.

- Bytt ut lite energieffektive oppvarmingsprodukter. Går du fra elektrisk oppvarming til luft/luft-varmepumpe, vil du kunne halvere kostnadene ved romoppvarming.

- Endre dusjvanene dine. Et standard dusjhode bruker cirka 16 liter vann i minuttet. I en familie på fem, der alle kutter tiden i dusjen fra 10 til 5 minutter, er det nesten 8000 kroner å spare med en strømpris på 1 krone (ink. nettleie og avgifter). En sparedusj er et alternativ dersom det er vanskelig å kutte på tiden.

- Reduser temperaturen når du vasker klær. Det er mulig å få rene klær med lavere temperaturer enn mange tror. Vasker du klær fem ganger i uka og går ned fra 40 til 30 grader, kan du spare 26 kWh på ett år ifølge Huseierne. Kan du henge opp klærne til tørk i stedet for å kjøre tørketrommel, sparer du også penger. Avhengig av type tørketrommel, kan du spare mellom 1 og 3 kWh for hver gang du lar være å bruke den.

- Velg produkter med bra energimerke. Ulike elektriske apparater har ulikt energiforbruk. Er det på tide å bytte ut et apparat bør du velge et med bra energimerke.

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse
Hagestue

Byggeår
2026

Kommentar
Byggeår er opplyst av rekvirent.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert på punktfundamenter med kryperom under. Yttervegg i isolert bindingsverk. Stående utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 1-lags glass. Balkongdør i tre med 3-lags isolerglass. Innlagt strøm.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert. Forenklet fundamentering. Flere gjenstående arbeider. Eldre vinduer, ytterdør og balkongdør.

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

Uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår

Kommentar
Byggeåret er ukjent.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundamentert direkte på grunn og på støpte fundamenter. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Vindskier i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Innlagt strøm.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert. Forenklet byggverk og fundamentering. Bygningens alder tilsier at ekstra vedlikehold må påregnes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Jeg har ikke mottatt selgers egenerklæring. Dette er et avvik fra dokumentasjonsgrunnlaget som skal foreligge etter NS 3600.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.08.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	21.08.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	02.02.2023	Vedtak om ferdigattest for tilbygg og fasadeendring.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	20.03.2026	Samsvarserklæring gjelder for opplegg, stikk og gulvvarme på vaskerom. 4 stk. soverom i loftetasjen. Montert nytt inntaksskap og sikringsskap. Utestikk og utelys.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	28.08.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger		Tegningen er ikke datert.	Gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport			Ikke gjennomgått		Nei
Boliginfoskjema	27.08.2026	Rekvirent har gitt diverse opplysninger om boligen via skjematur.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

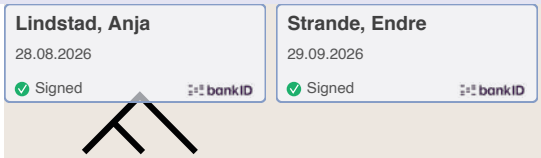
Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Endre Strande

Anja Lindstad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Røyskattlivegen 25A
2843 Eina

3443-174/19/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Endre Strande

   Beskrivelse av arbeidet: Bygd nytt bad i 2018.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Rørleggermester & Tømrer Ole Sell Mosæther

   Beskrivelse av arbeidet: Ansvar for vann og avløp på vaskerom som ble satt opp i 2022.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp på bad, men utdannet rørlegger koblet vann.

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

• **Ja**

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

Nytt sluk, smørmembran på gulv og opp bak baderomsplater på vegg. 2018
Smøremambran på gulv i vakerom.2022

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Endre Strande

Beskrivelse av arbeidet: Det ble reist et tilbygg med vaskerom og gang. Huets 4 vegger ble lektet ut, rettet og isolert med ny stående kledning utenpå tømmerkassa. Alle vinduer og dører ble også byttet.

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Endre Strande

   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp frittstående hagestue.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Div utbedringer på uthus.

---

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

- **Ja**

Det finnes skjevheter i 1 etg. som ikke er berørt av ombygging.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Endre Strande

   Beskrivelse av arbeidet: I sammenheng med oppussing av 2etg. er gulv, vegger og tak rettet opp.

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Det er noe høy luft fuktighet i kjeller.

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gravd ned ny drenering og rør som leder takvann bort fra huset. Drenering ble gravd ca 1 meter unna grunnmur da dette er gammel gråsteinsmur. Periodevis jar det stått en liten avfukter i kjeller for å få ned fuktigheten ytterligere så kjellerlukta blir borte.

---

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gravd ned ny drenering og rør som leder takvann bort fra huset. Drenering ble gravd ca 1 meter unna grunnmur da dette er gammel gråsteinsmur.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• Hele boligen

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Rørleggermester & Tømrer Ole Sell Mosæther

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt vann og avløp i sammenheng med nytt vaskerom.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp på bad.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fått avvik på brennbart materiale for tett inntil tegelstenspipe.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Jarles Mur & Flis

   Beskrivelse av arbeidet: Ble satt inn stålrør i pipa.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Jarles Mur & Flis

   Beskrivelse av arbeidet: Ble satt inn stålrør i pipa.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Caverion

   Beskrivelse av arbeidet: Caverion har satt opp nytt inntaksskap, sikringskap, og kabling i hele huset.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp bokser, stikkontakter og lagt varmekabler. Caverion har hatt jobben med å kontrollere og koble alle punkt.

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Det er reist et tilbygg som rommer vaskerom og gang.
Planløsningen i 2 etg. er endret.
Planløsningen i 1 etg. er endret
Bygd frittstående hagestue.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Verditakst fra 1/2023.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Uthus er av eldre årgang og står bygd på jerbanesviler og beveger seg noe med frost i bakken.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

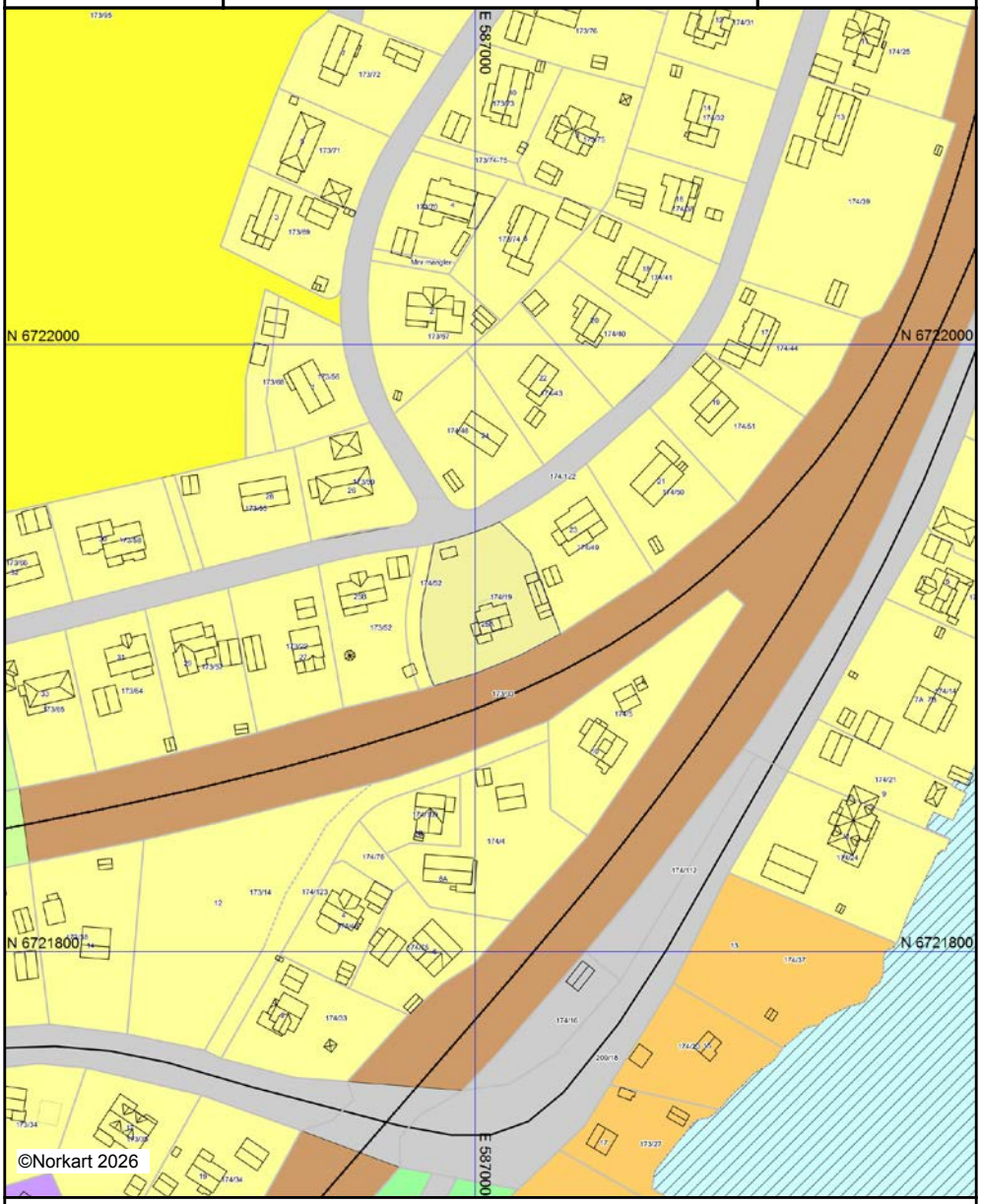
Vestre Toten kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 174/19
Adresse: Røyskattlivegen 25A
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

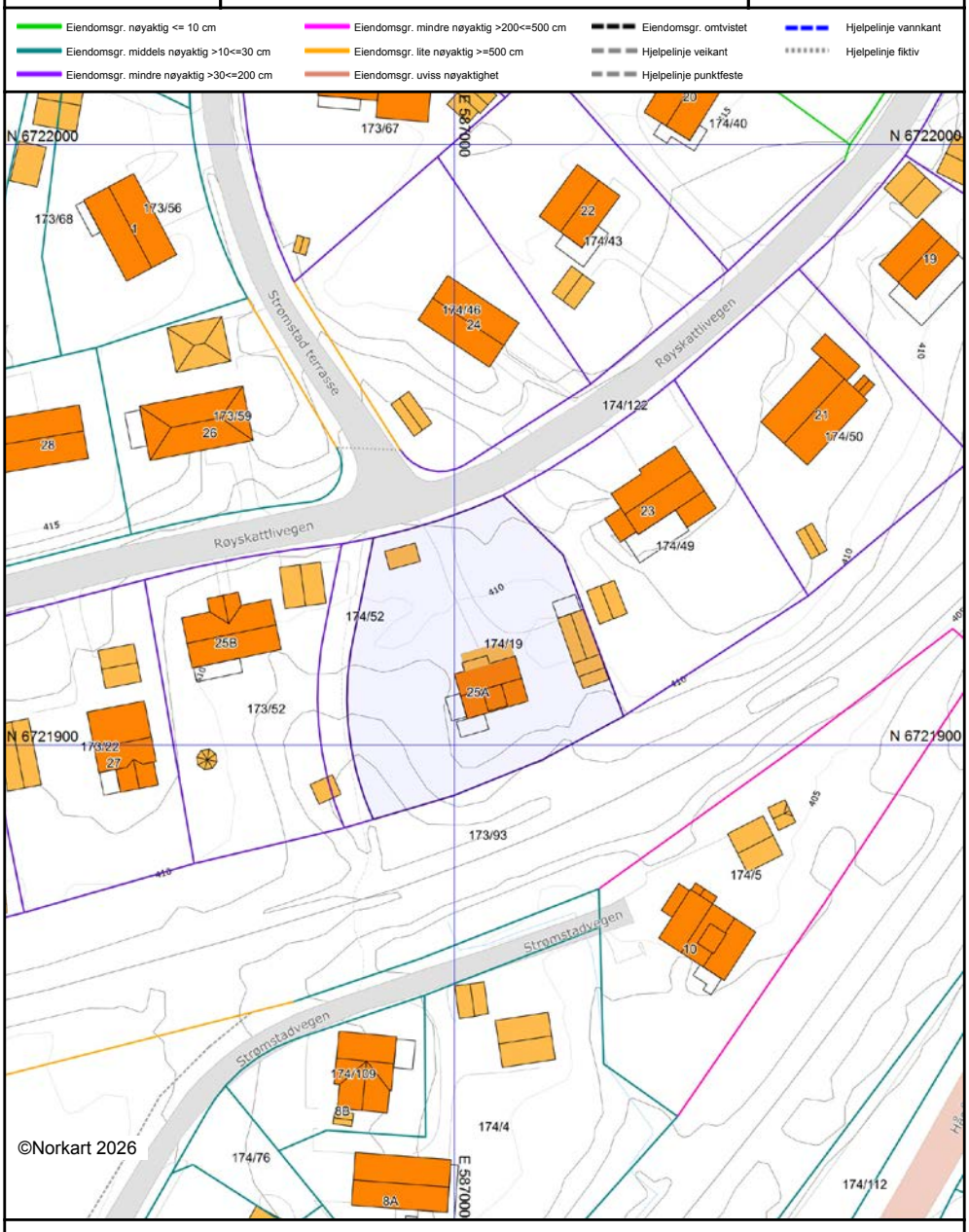
Vestre Toten kommune

Grunnkart

Eiendom: 174/19
Adresse: Røyskattlivegen 25A
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingssaker

Tegnforklaring ihht. Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

Reguleringsplan (PBL 2008)

Begyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Bebyggelse og anlegg
- Bolig- og blokkbebyggelse, garaseanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritid- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse / Annen næring
- Kontor / Hotell / Bevertning
- Industri / Lager / Bensinstasjon / Vegserviceanlegg
- Idrett / Nærmiljøanlegg
- Idrettsstadion
- Golfbane
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund / Krematorium
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Kontor/lager
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre formål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Fortau / Torg / Gang- og sykkelveg
- Gatetun
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (eks.: Stasjons-/terminalbygg)
- Annen banegrunn - grøntareal
- Lufthavn
- Havn / Kai
- Kollektivnett
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- Grønnstruktur
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Kombinerte grønnstrukturformål med andre hovedformål

Forsvaret (PBL2008 §12-5 NR.4)

- Forsvaret
- Kombinerte militærformål
- Angitt militært formål/andre hovedformål

LNFR (PBL2008 §12-5 NR.5)

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål / Skogbruk
- Seterområde / Gartneri / Pelsdyr
- Natur-/Friluft-/Reindrift
- Spredt bolig- og fritidsbebyggelse
- Spredt næringsbebyggelse
- Naturvern
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

- Bruk, vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel,Farled,Skipsled,Havneområde i sjø,småbåthavn
- Fiske
- Fiskebruk
- Kaste- og låssettingplasser / oppvekstområde for yngel
- Akvakultur
- Drikkevann
- Naturområde, Friluftsområde
- Idrett/vannsport
- Badeområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag
- Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte hovedformål

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone
- Sikringsone
- Støysone - Rød, gul og grønn sone iht. T-1442
- Infrastruktursone
- Gjennomføringsone
- Angitthensynsone
- Båndlegging
- Videreføring av reguleringsplan / Detaljeringsone

Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndleggінggrense nåværende
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Tunnelåpning

Reguleringsplan (PBL 1985)

Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Forretningsområde
- Område for industri
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig bebyggelse

Landbruksområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.2)

- Landbruksområder

Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)

- Park/Turvei
- Friområde
- Badeområde

Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.5)

- Høgspenningsanlegg/flomområde/rasfare

Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.6)

- Privat veg
- Parkbelte
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Kommunalteknisk anlegg
- Frisiktsone
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Klimavernsone
- Bevaringsområde
- Steinbrudd
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Særskilte anlegg

Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)

- Bolig/Forretning
- Bolig/Offentlig/institusjon
- Forretning/Industri
- Forretning/Offentlig

LINJER OG PUNKT

- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Kommuneplan (PBL 2008)

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

Nåværende	Framtidig	
		Bebyggelse og anlegg
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Kjøpesenter
		Forretning
		Tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Uteoppholdsareal
		Grav og urnelund
		Kombinert bebyggelse

Samf.anlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Veg
		Bane
		Lufthavn
		Havn
		Hovednett for sykkel
		Kollektivnett
		Kollektivknutepunkt
		Parkering
		Trase for teknisk infrastruktur
		Komb. samf.anlegg og teknisk infrastruktur

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)

- Ulike typer militære formål
- Kombinerte militære formål

LNFR (PBL2008 §11-7 NR.5)

- LNFR-areal
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse
- LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse
- LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel,Farleder,småbåthavn
- Fiske
- Akvakultur
- Drikkevann
- Naturområde vann / Friluftsområde
- Kombinerte formål sjø og vassdrag

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Nåværende	Framtidig	
		Faresone
		Sikringsone, Støysone
		Angitthensynsone
		Infrastruktursone
		Gjennomføringsone
		Båndlegging - Generalisert Detaljeringsone

Linje- og punktsymboler(PBL2008)

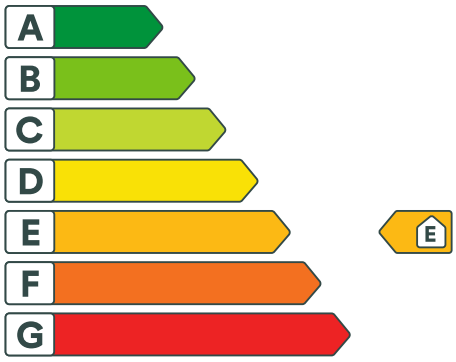
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Faresone,-sikringsone,-støysonegrense
- Hensynsone,-infrastruktu,-gjennomføringsgrense
- Båndlegging,-detaljeringsgrense

enova

Energiattest



Adresse **Røyskattlivegen 25A, 2843 EINA**	
Dato for energimerking **28.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341083**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157134159**
Gårdsnummer **174**	Bruksnummer **19**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1930**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **139,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **139,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **250,16**

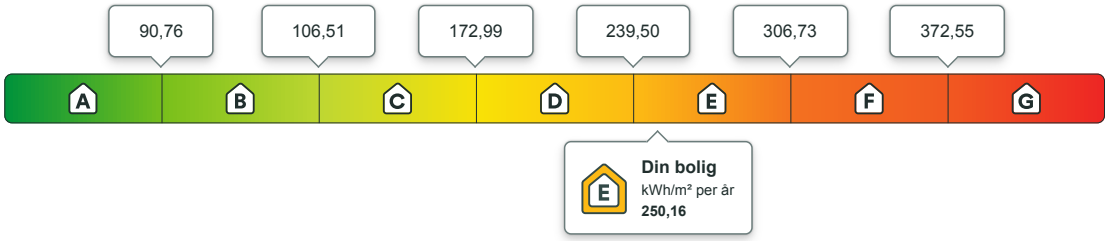
Røyskattlivegen 25A, 2843 EINA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
44 623,91	**321,04**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Røyskattlivegen 25A, 2843 EINA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Røyskattlivegen 25A, 2843 EINA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Vestre Toten kommune

Plan

Endre Strande

Røyskattlivegen 25 A

2843 Eina

Deres ref:	Vår ref 2026/6496-10	Saksbehandler Andreas Høistad Korshavn Tlf. 46926412	Dato 25.09.2026

Svar - Melding om frittliggende bygning unntatt søknadsplikt - Hagestue

Viser til mottatt melding om oppføring av frittliggende bygning som er unntatt søknadsplikt.

Bygningen er inntegnet i kart og registrert i eiendomsregisteret, med bygningsnummer 301653254.

Med hilsen

Andreas Høistad Korshavn
byggesaksbehandler

Etter våre rutiner er dette brevet sendt og godkjent elektronisk uten underskrift.

Vestre Toten kommune
Plan

Endre Strande

Røyskattlivegen 25 A

2843 Eina

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2026/7538-7	Andreas Høistad Korshavn Tlf. 46926412	25.09.2026

Godkjenning - Ferdigattest - Carport - Røyskattlivegen 25A, gbnr. 174/19

Vedtaksnummer 539/26

Vi viser til søknad om ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Kommunen gir herved ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gjelder bygningsnummer: 23540975-1

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

- Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker fra du mottar melding om vedtaket. Klagen skal sendes til den avdelingen som har fattet vedtaket. Der vil du også få nærmere opplysninger om klageretten og behandlingsmåten for klager.

Med hilsen

Andreas Høistad Korshavn

byggesaksbehandler

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt elektronisk uten underskrift.

Vestre Toten kommune

Plan

Endre Strande

Røyskattlivegen 25 A

2843 Eina

Deres ref:	Vår ref 2026/6496-11	Saksbehandler Andreas Høistad Korshavn Tlf. 46926412	Dato 25.09.2026

Svar - Melding om tilbygg unntatt søknadsplikt - takoverbygg terrasse

Viser til mottatt melding om oppføring av tilbygg som er unntatt søknadsplikt.

Tilbygget er inntegnet i kart og registrert i eiendomsregisteret, med bygningsnummer 157134159-2.

Med hilsen

Andreas Høistad Korshavn
byggesaksbehandler

Etter våre rutiner er dette brevet sendt og godkjent elektronisk uten underskrift.

Vestre Toten kommune
Plan

Endre Strande

Røyskattlivegen 25 A

2843 Eina

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2022/1021-9	Stine Mari Vaslien Tlf. 46926392	02.02.2023

174/19 - Røyskattlivegen 25 A, Eina - Vedtak om ferdigattest for tilbygg og fasadeendring

Vedtaksnummer 46/23

Vi viser til søknad om ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Kommunen gir herved ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

- Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker fra du mottar melding om vedtaket. Klagen skal sendes til den avdelingen som har fattet vedtaket. Der vil du også få nærmere opplysninger om klageretten og behandlingsmåten for klager.

Med hilsen

Stine Mari Vaslien

byggesaksbehandler

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt elektronisk uten underskrift.

Endre Strande

Dato: 15.09.2026
Saksref: 202611934-4
Deres ref.:
Side: 1 / 5

Vår saksbehandler: Marita Silberg Ensink
E-post: postmottak@banenor.no

Valdresbanen (Eina-Røste) - Vestre Toten kommune - Knr-Gnr/Bnr 3443-174/19 - Røyskattlivegen 25a - Vedtak om tillatelse til oppføring av hagestue og takoverbygg til terrasse jf. jernbaneloven § 10

Bane NOR gir tillatelse til oppføring av hagestue og takoverbygg til terrasse på gnr/bnr. 174/19 i Vestre Toten kommune.

Søknaden er vurdert etter jernbaneloven § 10 første ledd. Bane NOR fastsetter vilkår for tillatelsen. Jernbaneloven § 10 andre ledd sier at vilkårene skal særlig ivareta hensynet til jernbanesikkerheten, jernbanens uforstyrrede drift og behovet for vedlikehold og eventuell mulig senere utvidelse av kjøreveien.

Vilkår for vedtaket
Tiltakshaver skal sørge for å oppfylle fastsatte vilkår og følge annen informasjon tillatelsen viser til.

- Tiltaket må ikke påvirke forhold som kan ha negativ virkning på jernbanens infrastruktur og bane i drift. Tiltaket må ikke på noen måte kunne utgjøre en sikkerhetsrisiko eller ulempe for jernbanen, blant annet forholdet med avrenning/drenering, utgliding, setninger, under anleggsperioden og på lang sikt.
- Tiltaket skal planlegges, utføres, driftes og vedlikeholdes i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og relevante offentlige vedtak.
- Dersom det avdekkes grunnforhold som avviker fra prosjektering skal arbeid stanses og geoteknikker tilkalles for å vurdere forhold.
- Overvann skal ikke ledes mot jernbanen.
- Masser i forbindelse med planeringsarbeidet, eller annet, skal ikke legges på Bane NORs eiendom. Eiendomsgrensen må overholdes.

Tiltakshaver er erstatningsansvarlig for all skade og ulempe som eventuelt måtte påføres Bane NOR som følge av det omsøkte tiltaket i planleggingsfasen, byggefasen eller driftsfasen. Tiltakshavers ansvar gjelder uavhengig av skyld og uten beløpsgrense. Erstatningsansvaret omfatter alle Bane

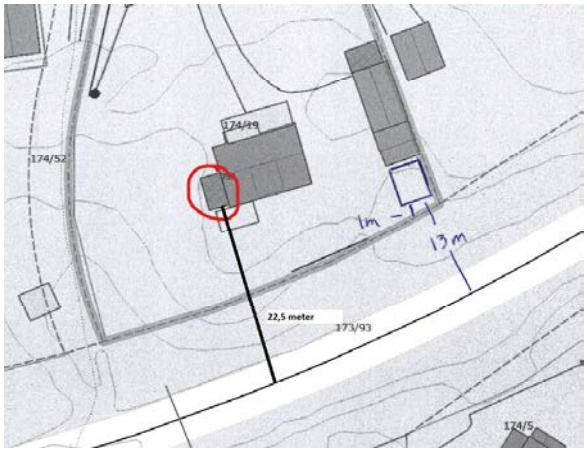
NORs tap, herunder regress for rettmessige krav fra togselskap, passasjerer eller andre tredjepersoner.

Bane NOR er uten ansvar for skade og ulempe vi som jernbanevirksomhet måtte påføre tiltaket, blant annet støy og rystelser. Dette gjelder både ordinær drift og ekstraordinære tiltak, som for eksempel byggearbeider, anleggsarbeider, vedlikeholdsarbeider og arbeider ved utvidelse av jernbanens infrastruktur. Ansvarsfriheten gjelder ikke om skaden eller ulempen skyldes forsett eller grov uaktsomhet.

Tillatelsen faller bort om tiltaket ikke er påbegynt senest tre år etter at tillatelsen ble gitt. Det samme gjelder om tiltaket innstilles i mer enn to år.

Tillatelsen faller bort med umiddelbar virkning ved brudd på vilkårene.

Søknad gjelder
Vi viser til søknad datert 24.08.2026 og senere mottatt dokumentasjon. Søknaden gjelder oppføring av hagestue og takoverbygg til terrasse i en avstand av 13 og 22,5 meter fra midten av nærmeste jernbanespor.



Vurdering av søknaden
Det er søkt om oppføring av hagestue og takoverbygg til terrasse. Takoverbygg til terrassen er allerede oppført, men trolig på 1990-tallet, men søker ønsker og få tiltaket godkjent. Takoverbygg er ca. 22,5 meter fra nærmeste spormidt jernbane, mens hagestuen er 13 meter fra nærmeste spormidt og 1 meter fra felles eiendomsgrense.

Søker skriver at hagestuen vil få et areal på 21 m2. Bygget skal føres opp på punktfundamenter som er håndgravet, og det er ikke benyttet maskin. Bane NOR minner om at overvann skal håndteres på egen eiendom, og avstand til eiendomsgrensen på 1 meter må overholdes slik at vedlikehold av bygget kan utføres fra egen eiendom.

Det er mange år siden det har vært drift på Valdresbanen, men delen mellom Røste og Eina ligger fremdeles i nasjonalt jernbanenett. Bane NORs forvaltningspraksis for boder, hagestue og liknende bygg er 15 meter, men i tilfeller ved Ålgårdbanen har liknende type bygg blitt tillatt noe nærmere. Ålgårdbanen og Valdresbanen har noen fellestrekk, de er ikke elektrifisert, det har ikke vært drift på mange år og det kreves store investeringer for å få strekningene kjørbare, men strekningene ligger

fremdeles i nasjonalt jernbanenett. Basert på det overnevnte, tillates derfor hagestuen i noe kortere avstand til nærmeste spormidt enn normal forvaltningspraksis.

Bane NOR bemerker at deler av Bane NORs eiendom er benyttet som plen, lagring av ved/masser, samt at plantekasser er etablert, men vi ber om at eiendomsgrensen overholdes og at vår eiendom ikke benyttes i privat henseende.

Basert på mottatt dokumentasjon er vår vurdering at tiltaket ikke påvirker jernbanen negativt så lenge arbeidet utføres i tråd med tillatelsen.

Generell informasjon
Tiltaket må ikke utgjøre noen sikkerhetsrisiko for jernbanen eller for personer som oppholder seg i eller passerer gjennom området. Tiltakshaver er ansvarlig for sikkerheten til egne ansatte og innleide arbeidere, samt andre personer som gis adgang til anleggsområdene.

Dersom det oppdages setninger, stabilitetsproblemer eller andre situasjoner som kan påvirke bane i drift skal Bane NOR og tilstandskontrollør varsles uten ugrunnet opphold. Ved akutte farlige situasjoner, ring nødetatene tlf. 112.

Om tiltaket medfører arbeid på Bane NORs grunn, må det inngås avtale med Bane NOR som grunneier.

Tiltakshaver er ansvarlig for valg av metoder, materialer og alle andre forhold ved tiltaket. Aksept av dokumentasjon innebærer ikke at Bane NOR anviser metodebruk eller lignende.

Tiltaket skal planlegges, utføres, driftes og vedlikeholdes i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og relevante offentlige vedtak.

Bane NOR forutsetter at tiltakshaver har satt seg inn i følgende bestemmelser:

- Prosedyre for sikkert arbeid i og ved Bane NORs infrastruktur
- Godkjenningsordning for sikkerhetsfunksjoner | Bane NOR
- Sikkerhetskurs | Bane NOR
- Bestilling av kabelpåvisning
- Bane NORs tekniske regelverk
- Forskrift om elektriske forsyningsanlegg og Veiledning til forskrift om elektriske forsyningsanlegg
- Forskrift om sikkerhet ved arbeid i og drift av elektriske anlegg

Informasjon om klagerett
Det er mulig å klage på dette vedtaket jf. forvaltningsloven § 28. Klagen sendes til Bane NOR for vurdering før den sendes til Jernbanedirektoratet, som er klageinstans for vedtak etter jernbaneloven.

Klagen må sendes innen tre uker fra mottak av vedtaket. Se siste side for mer informasjon.

Klagen merkes med saksnummer og sendes inn med brev eller e-post:
- Postadresse: Bane NOR, Postboks 4350, 2308 Hamar
- E-post: postmottak@banenor.no

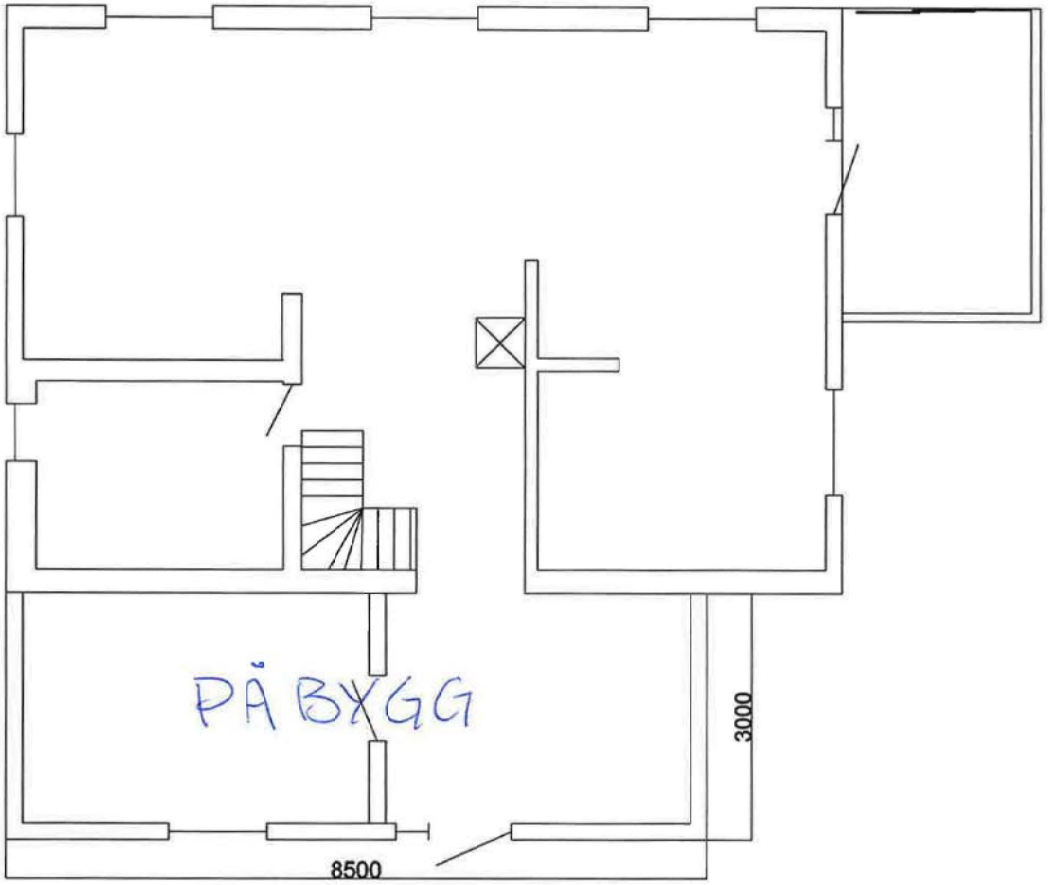
Med vennlig hilsen

Jørgen Lindahl
Fungerende Fagsjef
Region Sør-Vest

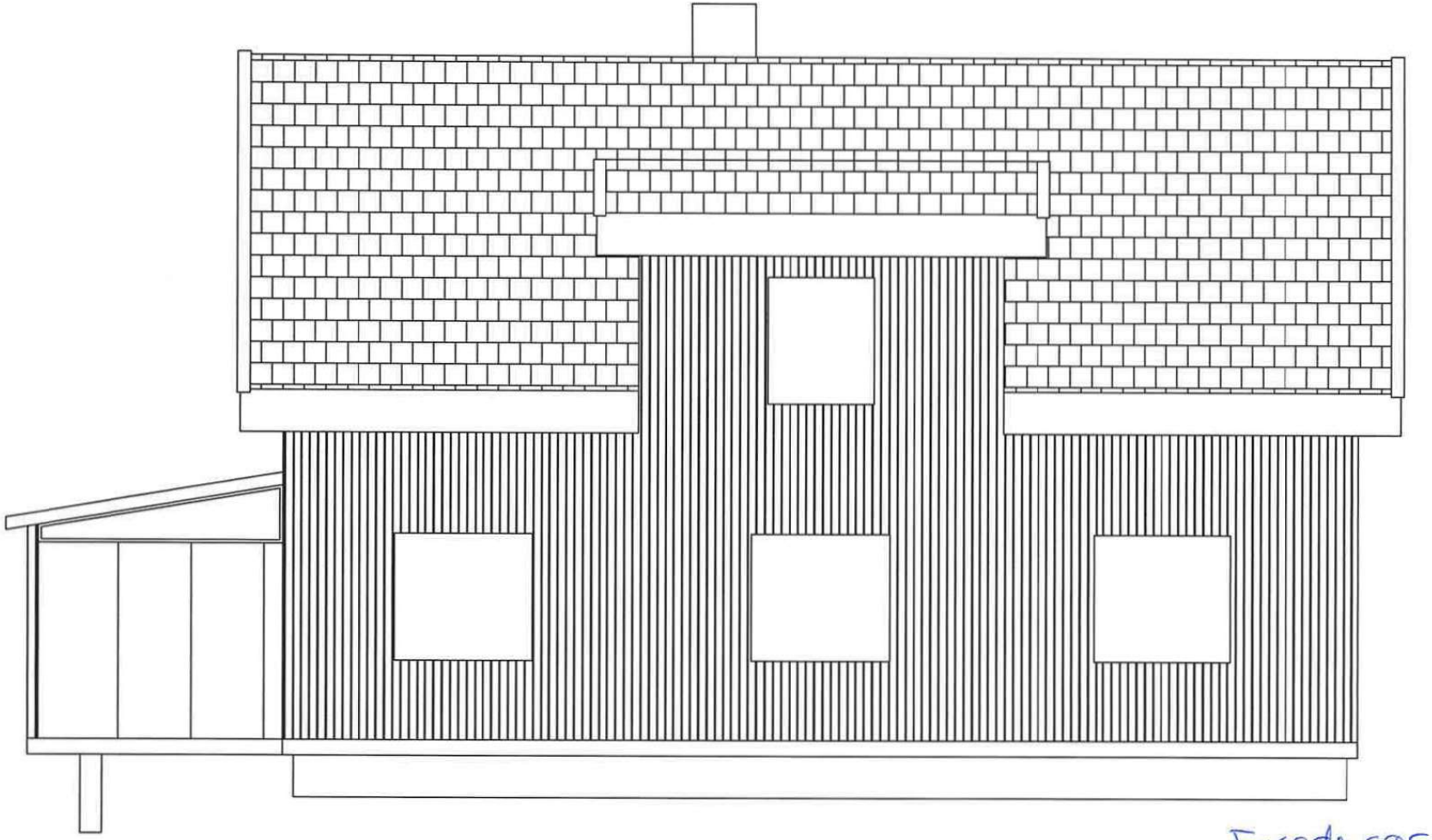
Marita Silberg Ensink
Saksbehandler
Region Sør-Vest

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Kopi:
VESTRE TOTEN KOMMUNE
Strekning Vestland, Emil Joachim Haga



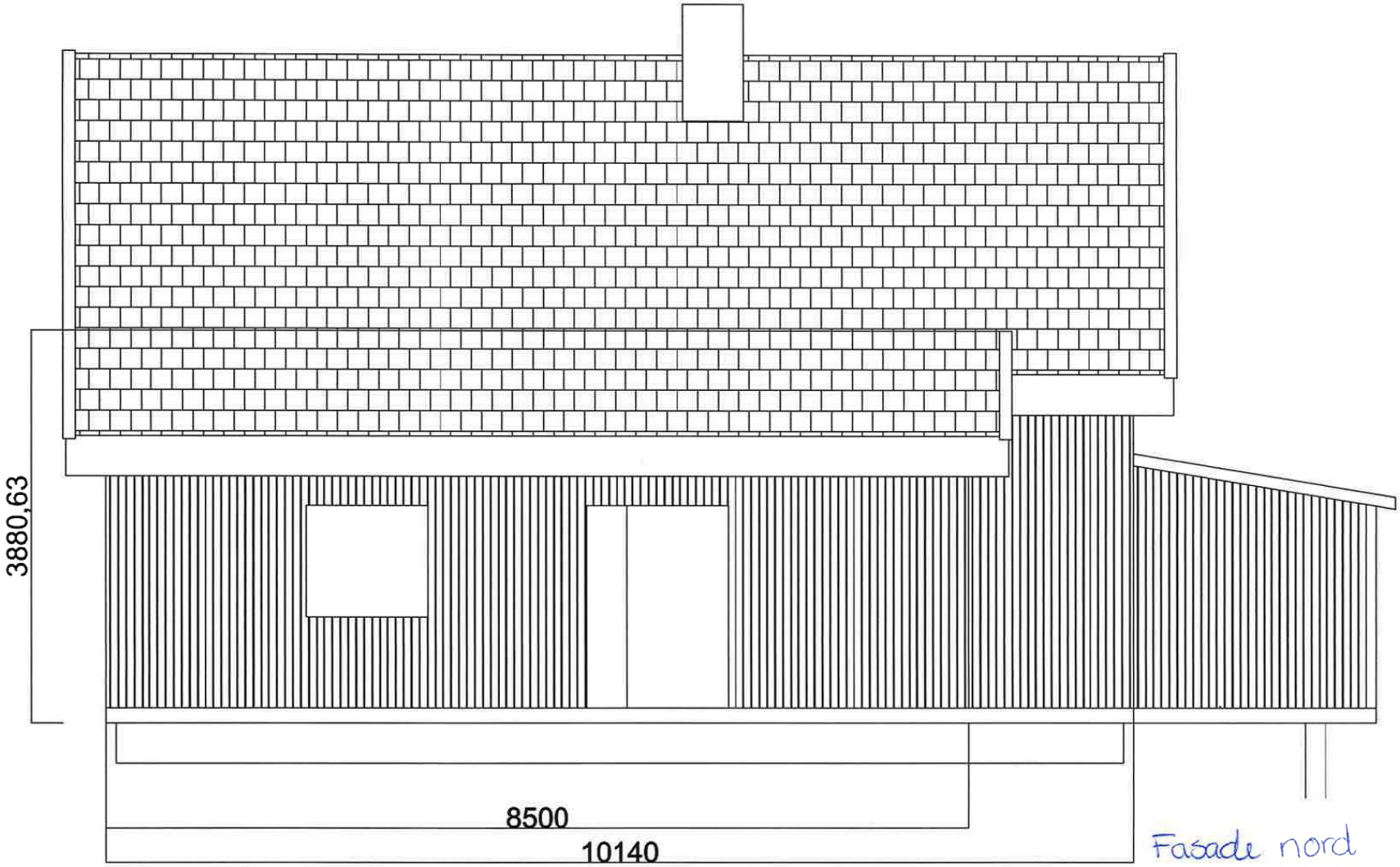
1. etasje
1:75



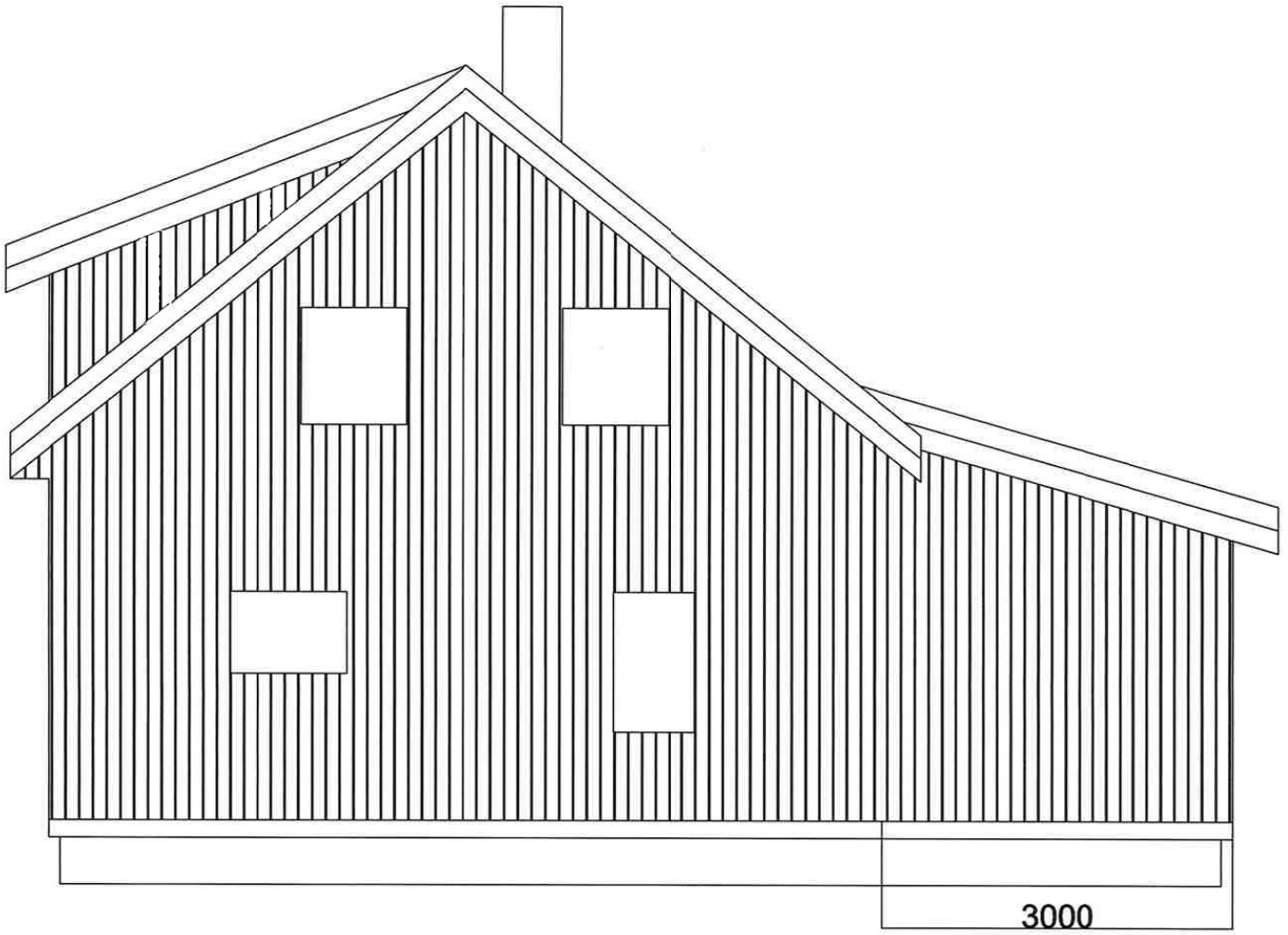
Fasade sør
1:50



Fasade vest
1:50

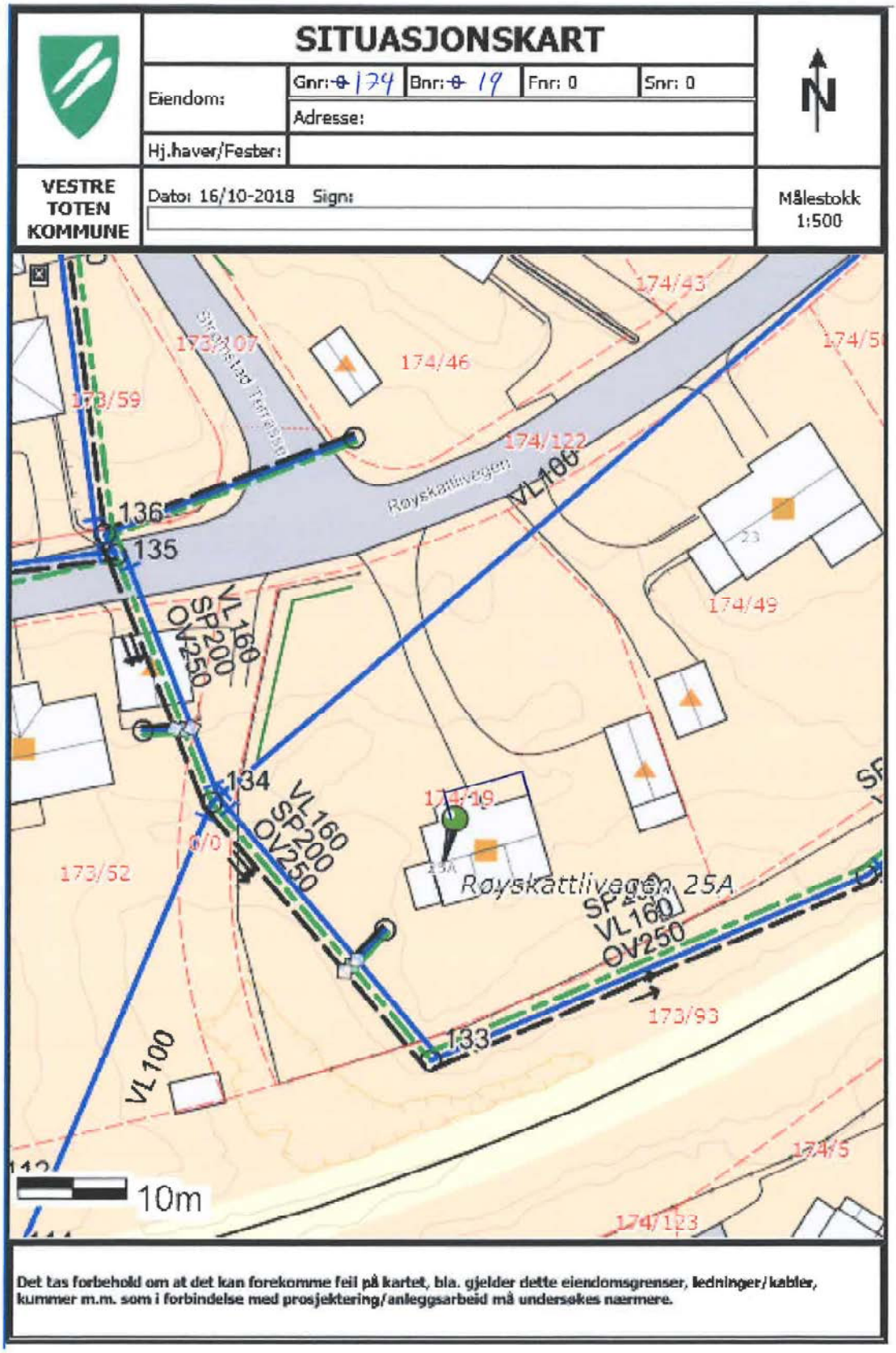


Fasade nord
1:50



Fasade øst
1 : 50

Snit vest
1:50
1950
2200
1950
2200
1950
2200
3000


SITUASJONSKART
Eiendom:
Gnr: 0 174
Bnr: 0 19
Fnr: 0
Snr: 0
Adresse:
Hj.haver/Fester:
VESTRE TOTEN KOMMUNE
Dato: 16/10-2018 Sign:
Målestokk 1:500
N
174/43
174/46
174/122
Røyskattivegen
VL100
136
135
VL160
SP200
OV250
134
VL160
SP200
OV250
174/49
174/19
Røyskattivegen 25A
SP200
VL160
OV250
173/52
173/93
133
VL100
10m
174/123
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Røyskattlivegen 25A, 2843 EINA
Gnr 174, bnr 19, , i Vestre Toten kommune.
Oppdragsnr. 6033260077

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6033260077
Sist oppdatert 30.09.2026

Anders Bjugstad
Eiendomsmegler

Telefon: 959 32 209
E-post: anders.bjugstad@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet