

# Svea 2

LENA

notar



Prisantydning Kr 3 950 000,- Boligtype Enebolig  
BRA-i/BRA Total 132/228 kvm Megler Geir Heimdahl Tlf 461 91 000

NOTAR.NO

notar



# Svea 2

**Attraktiv, innholdsrik og pen bolig. Nydelig uteplass og romslig garasje.**

Adresse	Svea 2 2850 LENA
Prisantydning	Kr 3 950 000,-
Omkostninger	Kr 117 740,-
Totalpris	Kr 4 067 740,-
BRA-i/BRA Total	132/228 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2001
Soverom	3

Velkommen til Svea 2! En innholdsrik og tiltalende eiendom med romslig garasje og flotte uteområder i rolige omgivelser.

Innholdsrik og velholdt bolig med tilhørende garasje på hele 83 m<sup>2</sup>. Boligen har en god planløsning og inneholder hall med trapp, stue, spisestue, kjøkken, bod, bad/vaskerom, loftstue, tre soverom samt teknisk rom. Første etasje er gjennomgående flislagt og har behagelig gulvvarme i hele etasjen.

Garasjen er romslig med to biloppstillingsplasser og plass til oppbevaring, samt et disponibelt innredet rom på loft med gulvvarme - perfekt som hobbyrom, kontor eller lignende.

Eiendommen byr på en svært hyggelig uteplass med belegningsstein, utestue og flere lune soner for hagemøbler, noe som gir gode muligheter for utnyttelse av uteområdet gjennom hele sesongen.

## Notar Innlandet - Heimdahl & Partnere

Øvre Torvgate 24 B  
2815 GJØVIK



**Geir Heimdahl**

Daglig leder/Eiendomsmegler  
461 91 000 / geir@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	37
Nøkkelinformasjon	38
Plantegning	47
Vedlegg	50
Budgivning	87

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



Velkommen til Svea 2!  
Foto: Torben Wirkestad



Attraktiv, innholdsrik og pen bolig. Nydelig uteplass og romslig garasje.



Eiendommen er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og belegningsstein.



Velkommen inn!



Romslig og innbydende entré med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Her er det god plass til yttertøy og sko.





Romslig og innbydende stue og spisestue med flislagt gulv og gulvvarme. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og luftig atmosfære



Spisestue med plass til hele familien.





Detaljbilde



Peis som gir en lun og god atmosfære på kalde vinterkvelder.



Detaljbilde



Stuen har god plass til en stor sofagruppe, perfekt for både avslapning og sosialt samvær.



Detaljbilde





Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med tilhørende utestue.



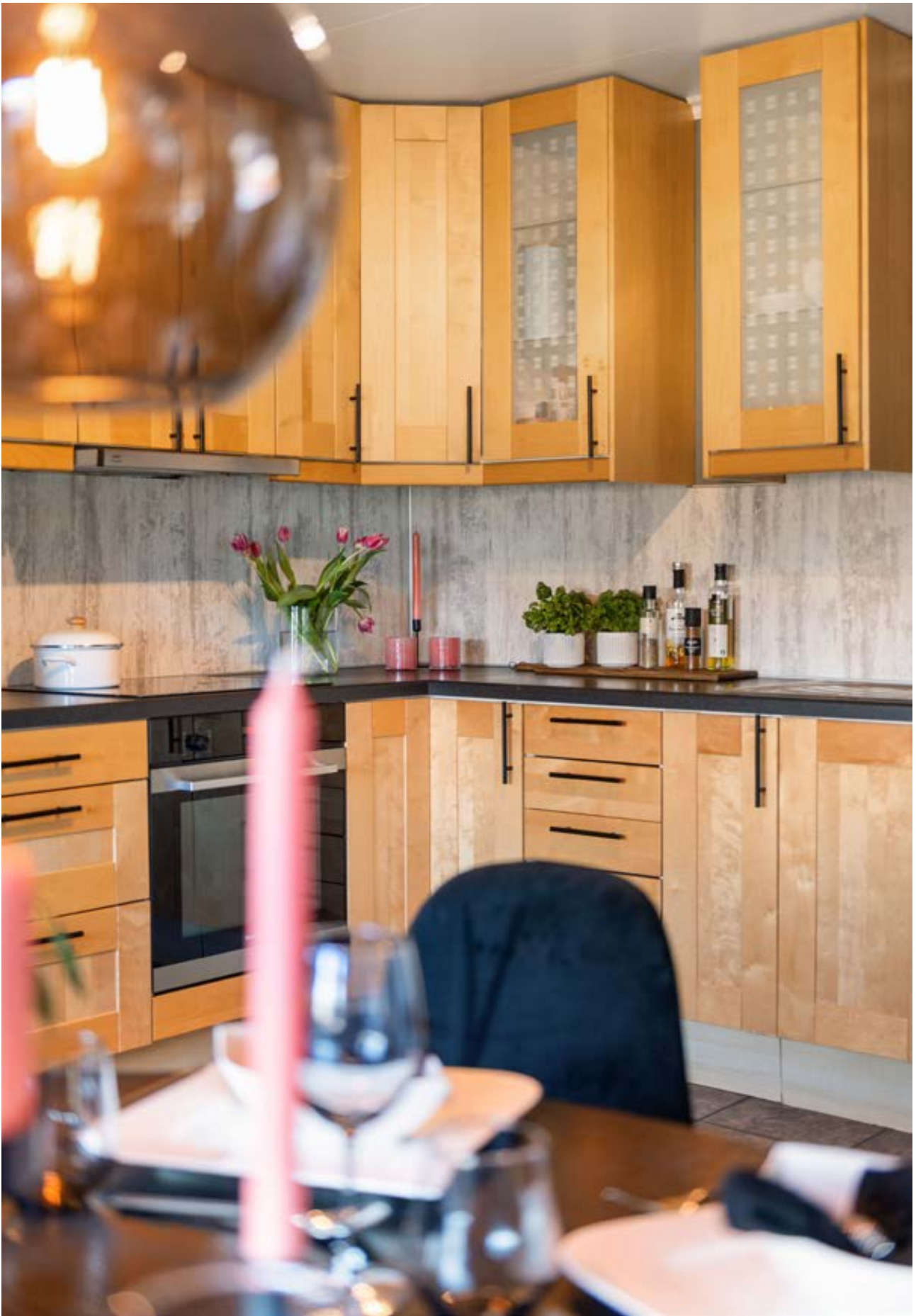


Utestuen gir flotte muligheter for å forlenge sommeren og nyte både solrike dager og lune kvelder.





Romslig kjøkken med god arbeidsplass og rikelig med oppbevaringsmuligheter – perfekt til både matlaging og hyggelige samlinger.



Detaljbilde



Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat, samt integrert platetopp og stekeovn som gir et praktisk og helhetlig uttrykk.



Kjøkkenet har tilhørende bod.



Romslig bad med vegger i panel/tømmer og baderomsplater. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme gir en lun og komfortabel atmosfære.



Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett, samt opplegg for både vaskemaskin og badekar.





Velkommen opp!



Koselig loftstue.





Hovedsoverommet er romslig og har integrerte garderobeskap langs begge vegger.



Detaljbilde





Soverom 2



Soverom 3



Disponibelt innredet rom på garasje.



Meget romslig dobbelgarasje med god plass til to biler og ekstra lagring, samt disp. innredet rom på loft.



Eiendommen byr på en meget fin uteplass med flere soner, som gir gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster.













Områdebilde

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Svea 2 ligger i et rolig og etablert boligområde i Lensbygda, med en attraktiv nærhet til Lena sentrum i Østre Toten kommune. Eiendommen ligger i enden av blindveien Svea, som grenser til grøntarealer og åpne landskapsområder. Dette gir en fin kombinasjon av landlige omgivelser, samtidig som man har enkel tilgang til hverdagens fasiliteter. Området oppleves som trygt og familievennlig, med et godt nabolag.

Fra eiendommen er det kort vei til Lena sentrum, hvor man finner et godt utvalg av butikker, apotek og kollektivtransport. Området har også nærhet til skoler og barnehager, noe som gjør det særlig attraktivt for barnefamilier.

For den aktive byr nærområdet på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Kort vei til Totenåsen, som er et populært område for turer året rundt med merkede stier, sykkelmuligheter, fiskevann og preparerte skiløyper vinterstid. Dette gir gode muligheter for friluftsliv i naturskjønne omgivelser rett i nærheten av boligen.

Samtidig er det kort vei til sentrale veiforbindelser, som gir enkel tilgang til både Gjøvik, Raufoss og øvrige områder i regionen.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Svea 2, 2850 LENA

### OPPDRAKSNUMMER

24-0032/26

### SELGER

Rune Karlsen

Ann Helen Karlsen

### MATRIKKE

Gårdsnummer 188, bruksnummer 132, , ideell andel 1/1.  
i Østre Toten kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

C

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter. Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

## STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## TOMT

Eiet tomt på 1.534 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en relativt flat tomt med en skråning i bakkant. Tomten fremstår som pent opparbeidet med gressarealer og variert beplantning, som gir et trivelig og innbydende uteområde. Adkomst skjer via gruset gårdsplass, og det er også anlagt belegningsstein som bidrar til et ryddig og helhetlig uttrykk.

## SOLFORHOLD

Eiendommen har gode solforhold.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 28.04.2026. utført av Trond Hagen.

## BYGGEÅR

2001

## BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i trekonstruksjoner.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe fra byggeår og peis med innsats fra 2005.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Drenert to vegger på garasje i 2025.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i betongstein.

Terrengforhold: Opparbeidet tomt med gressplen og beplanning. Gruset adkomst og gårdsplass med noe belegningsstein.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger er nedgravd og vurderingen er gjort ut fra opplysninger gitt av eier og hva som er synlig der ledningsnettene går inn i bygningen.

GARASJE

Garasjens andre etasje er innredet til stue.

TG2

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Våtrom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Våtrom - Overflater gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 2005.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Hatt pålagt el kontroll.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Byttet noen sprekte takstein etter vinter. Laget oppholdsrom i 2 etg på garasje, og Terrassen er satt opp av egeninnsats og dugnad.

Tilleggskommentar: El oppvarmingen av gulv varmen i 1. etg virker, men må justeres litt manuelt i løpet av året så den bør nok gås over/oppgraderes på sikt.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt.

## MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Eier opplyser om at det er ny drenering på to vegger garasje.

2024:

- Eier opplyser om at det ble satt opp glassrekkverk på terrasse.
- Eier opplyser om at huset og garasjen er malt utvendig.

2021:

- Eier opplyser om at det ble bygd ny terrasse.

2015:

- Eier opplyser om at det er lagt belegningsstein.

2009:

- Eier opplyser om at det er etablert utestue.

2005:

- Eier opplyser om at det er installert ny peis.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Gjeldende arealplan med bestemmelser:

Kommuneplanens arealdel (KP), plannavn 3442

Kommuneplan Østre Toten, planid 2015KP01. Formål: Boligbebyggelse, Nåværende.

Kommuneplan under arbeid: Plan-id 2024KP01.

Kommuneplanens arealdel - Tilbakeføring av næringsarealer på Billit til LNF.

Reguleringsplan (RP), 3442 19950005 - Svea. Vedtatt 14.12.1995. Formål: boliger, felles avkjørsel.

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet (vannbåren varme i alle gulv første etasje), en panelovn i andre etasje og vedfyring.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

## PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje med to biloppstillingsplasser eller på gruset plass ute.

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

## BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Vilberg barnehage (1-5 år)- 1,4 km.

Lena Fus barnehage (1-5 år) - 5 km.

Steinerbarnehagen Lena (1-5 år)- 5,8 km.

Vilberg skole (1-7 kl.)- 1,4 km.

Lena ungdomsskole (8-10 kl.)- 4,7 km.

Skreia ungdomsskole (8-10 kl.)- 9,3 km.

Lena-Valle videregående - 4,8 km.

Fritidsaktiviteter

Vilberg skole aktivitetshall- 1,4 km.

Lensbygda-plassen - 1,4 km.

Se vedlagte nabolagsprofil.

### SKOLEKRETS

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv undersøke tilgjengeligheten med kommunen.

### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

0,9 km til busstoppet "Lindholm" med linje 401 og 441.

Ca. 30 min til Gjøvik.

Ca. 1t og 10 min til Gardermoen flyplass.

### ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

### FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 04.07.2001.

### FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

04.07.2001.

### RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

### INNHold

BRA: 228 m<sup>2</sup>.

BRA-i (internt bruksareal): 132 m<sup>2</sup>.

BRA-e (eksternt bruksareal): 83 m<sup>2</sup>.

BRA-b (innglasset balkong): 13 m<sup>2</sup>.

TBA (terrasse- og balkongareal) 45 m<sup>2</sup>.

Boligen har en god planløsning og inneholder hall med trapp, stue med utgang til rosmelig terrasse samt utestue, spisestue, kjøkken, bod, bad/vaskerom, loftstue, tre soverom samt teknisk rom. Første etasje er gjennomgående flislagt og har behagelig gulvvarme i hele etasjen.

Garasjen er romslig med to biloppstillingsplasser og plass til oppbevaring, samt et disponibelt innredet rom på loft med

gulvvarme - perfekt som hobbyrom, kontor eller lignende.

Eiendommen byr på en svært hyggelig uteplass med belegningsstein og flere lune soner for hagemøbler.

De oppgitte arealene er hentet fra tilstandsrapporten utført av takstmann Trond Hagen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

### STANDARD

Boligen er bygd i 2001, og har en normal god standard og er godt vedlikeholdt.

#### Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn, samt opplegg for kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ut.

#### Bad

Badet har vegger med panel/tømmer og baderomsplater, samt himlingsplater i tak. Gulvet er flislagt og rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk. Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin og badekar. Rommet har balansert ventilasjon.

#### Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Det er installert elkasset til oppvarming av vannbåren varmeanlegg. Termostat bad fungerer ikke, må reguleres manuelt.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det er vannbåren varme i alle rom i første etasje.
- Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

#### Generelle materialvalg

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har

trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendige overflater er malt i perioden 2014-2026. Boligen har elementpipe fra byggeår og peis med innsats fra 2005. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

#### HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.  
Oppvaskmaskin medfølger.

#### INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### AREALER

BRA - i: 132 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 83 m<sup>2</sup>  
BRA - b: 13 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 228 m<sup>2</sup>  
TBA: 45 m<sup>2</sup>

#### ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Bad/vaskerom, spisestue, stue, kjøkken, hall m/ trapp  
BRA-b: 13 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Soverom 1, soverom 2, soverom 3, loftstue, teknisk rom, hall m/trapp

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m<sup>2</sup>

#### GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 53 m<sup>2</sup> Garasje

2. etasje

BRA-e: 30 m<sup>2</sup> Kott, stue, gang

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 3 950 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 28 767,- pr år 2025

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp kr. 13 164,43,-

Vann kr. 9 645,74 ,-

Renovasjon kr. 5 377,64 ,-

Feiegebyr kr. 579,-

Eiendomsskatt kr. 6 592,-

Totalt kr. 35 359,-

### EIENDOMSSKATT

Kr 6 592,- pr 2025

### INFO EIENDOMSSKATT

Det ble i 2025 betalt kr. 6 592,- i eiendomsskatt.

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 808 144,- som primærbolig for 2025

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 232 574,- som sekundærbolig for 2025

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av

beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### OMKOSTNINGER

kr. 3 950 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 98 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 117 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 4 067 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3442/188/132:

16.05.2000 - Dokumentnr: 3348 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3442 Gnr:188 Bnr:125

01.01.2020 - Dokumentnr: 237022 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0528 Gnr:188 Bnr:132

## GRUNNBOKSDATO

06.05.2026

## FORSIKRINGSSKAP

If

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

PIPE OG ILDSTED

Sist stedlig tilsyn: 02.12.2024. Sist feiing: 02.12.2024.

Følgende anmerkning:

- Bunn av skorstein fylles opp og rettes av i underkant av sotluke.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

07.05.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Heimdahl & Partnere AS

Øvre Torvgate 24 B, 2815 GJØVIK. TLF. 61 17 17 18

## MEGLER

Geir Heimdahl, Daglig leder/Eiendomsmegler

Epost: geir@notar.no

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 30 000 (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 19 500,- (inkl. mva.)

Visninger (pr. stk.) kr. 3 900,- (inkl. mva.)

Gebyr for utsatt betaling kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 9 900,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### 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. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

## SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som

den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøper av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

som er inntatt i salgsoppgaven.

## BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning"

# Plantegninger



Størrelser og dimensjoner er omtrentlige, faktisk kan variere.



Størrelser og dimensjoner er omtrentlige, faktisk kan variere.



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## SVEA 2

Plantegning

Tilstandsrapport


Energiattest

Egenerklæringsskjema

Grunnkart

Nabolagsprofil

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Svea 2, 2850 LENA

 ØSTRE TOTEN kommune

 # gnr. 188, bnr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m<sup>2</sup> BRA-i: 132 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 19276-1958

Eiendomsverdi ref nr: KG1009

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Hagen



**ABACUS TAKST AS**

**NITO**



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS v/ Takstingeniør Trond Hagen har over 45 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Vi er sertifisert siden 2008 for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

ABACUS Takst AS er medlem av Norsk Takst og følger bransjens strenge krav til utdanning, kompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Trond Hagen

Uavhengig Takstingeniør

trond.hagen@abacustakst.no

415 08 373

Medansvarlig

Ole Kristian Engeseth

Uavhengig Takstingeniør

ole.kristian.engeseth@abacustakst.no

994 93 320



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt, landlig til i Lena i Østre Toten kommune. Området består av spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer.

Det er ca. 4,5 km til Lena sentrum, med alle fasiliteter. Det er friluftsmuligheter i området sommer som vinter, med marka i umiddelbar nærhet.

## BEBYGGELSEN

Bygningen er oppført over halvannen etasje i trekonstruksjoner på støpt plate på mark.

Yttervegger er utvendig kledd med liggende panel. Vinduer i tre med isolerglass, isolert inngangsdør i tre og dør til terrasse og balkong med isolerglass og samme utseende som vinduene.

Mønet tak er tekket med betongtakstein.

På eiendommen er det oppført en garasje.

## ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Boligen inneholder hall med trapp, vaskerom/bad, kjøkken, spisestue og stue med adkomst til terrasse.

I andre etasje er det loftstue med trapp, teknisk rom og 3 soverom.

## STANDARD

Boligen har en normal god standard og er godt vedlikeholdt. Innvendige overflater er laminat og flis på gulv, malt panel, tapet og malte panelplater på vegger og malte himlingsplater/panel i himlinger.

Overflater er malt i perioden 2017-2026. Bad/vaskerom i første etasje med vannbåren varme og fliser på gulv, baderomsplater og panel på vegger.

Oppvarming med strøm via vannbårent anlegg og noen panelovner. Se boligens energiattest. Balansert ventilasjonsanlegg. Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, og sikringsskap med automatsikringer.

## TOMTEN

Eiet tomt i flatt terreng som er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Det er gruset gårds plass og adkomstveg med noe belegningsstein.

## SAMMENDRAG

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få ett komplett bilde av objektet.

Boligen er fra 2001.

Bygningen fremstår som fra byggeåret og er godt vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er

normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder, stikkprøver av bygningen nevnt i rapporten og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklæringsskjema.

## Enebolig - Byggeår: 2001

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse i trekonstruksjoner

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendige overflater er malt i perioden 2014-2026.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. På denne bakgrunn gis overflater tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

Boligen har elementpipe fra byggeår og peis med innsats fra 2005.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Boligen oppvarmes med elektrisitet (vannbåren varme i alle gulv første etasje), en panelovn i andre etasje og vedfyring.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og badekar.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken under vask.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

# Beskrivelse av eiendommen

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn. Plass til kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er installert elkasset til oppvarming av vannbåren varmeanlegg. Termostat bad fungerer ikke, må reguleres manuelt. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er vannbåren varme i alle rom i første etasje. Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Sikringssskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenert to vegger på garasje i 2025. Bygningen har grunnmur i betongstein. Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass med noe belegningsstein. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsledninger er nedgravd og vurderingen er gjort ut fra opplysninger gitt av eier og hva som er synlig der ledningsnett går inn i bygningen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringstidspunktet dersom disse er fremlagt.

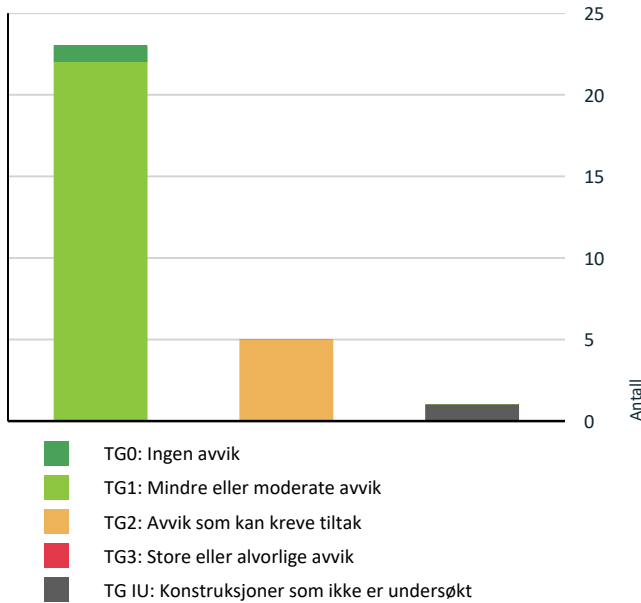
For reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår.  
Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for besparelser i energibruken.

ABACUS Takst AS v/samarbeidspartnere er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

## Energimerke



## Energikarakteren

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



## Energi

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2001

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Bygningen benyttes som enebolig for eier.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

UTFØRT AV EIER

2005	Modernisering	Installert ny peis
2009	Modernisering	Ny utestue
2015	Modernisering	Lagt belegningsstein
2021	Modernisering	Ny terrasse
2024	Modernisering	Malt hus og garasje utvendig
2024	Modernisering	Glassrekkverk på terrasse
2025	Modernisering	Ny drenering på to vegger garasje

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

### Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

**Vurdering av avvik:**

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Terrasse i trekonstruksjoner

## INNENDIG

### Overflater

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendige overflater er malt i perioden 2014-2026.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. På denne bakgrunn gis overflater tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår og peis med innsats fra 2005.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Boligen oppvarmes med elektrisitet (vannbåren varme i alle gulv første etasje), en panelovn i andre etasje og vedfyring.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

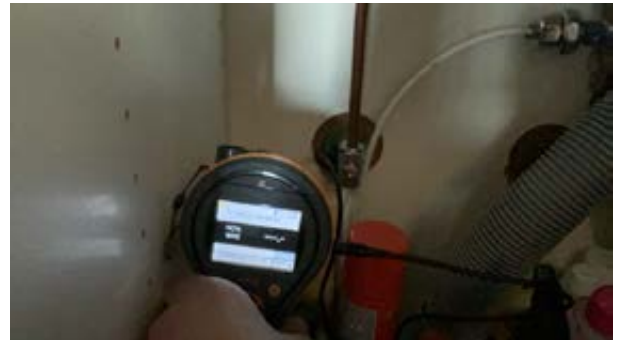
Det er balansert ventilasjon.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken under vask.. Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn. Plass til kjølfryseskap og oppvaskmaskin.



### 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert elkasset til oppvarming av vannbåren varmeanlegg. Termostat bad fungerer ikke, må reguleres manuelt.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Det er vannbåren varme i alle rom i første etasje.

## 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 bygningsakkyndig 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

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

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

**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2001**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Drenert to vegger på garasje i 2025

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass med noe belegningsstein.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsledninger er nedgravd og vurderingen er gjort ut fra opplysninger gitt av eier og hva som er synlig der ledningsnettene går inn i bygningen.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Bygningen benyttes til oppstilling plass for bil og rom for oppbevaring.

### Byggeår

2001

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasjens andre etasje er innredet til stue.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

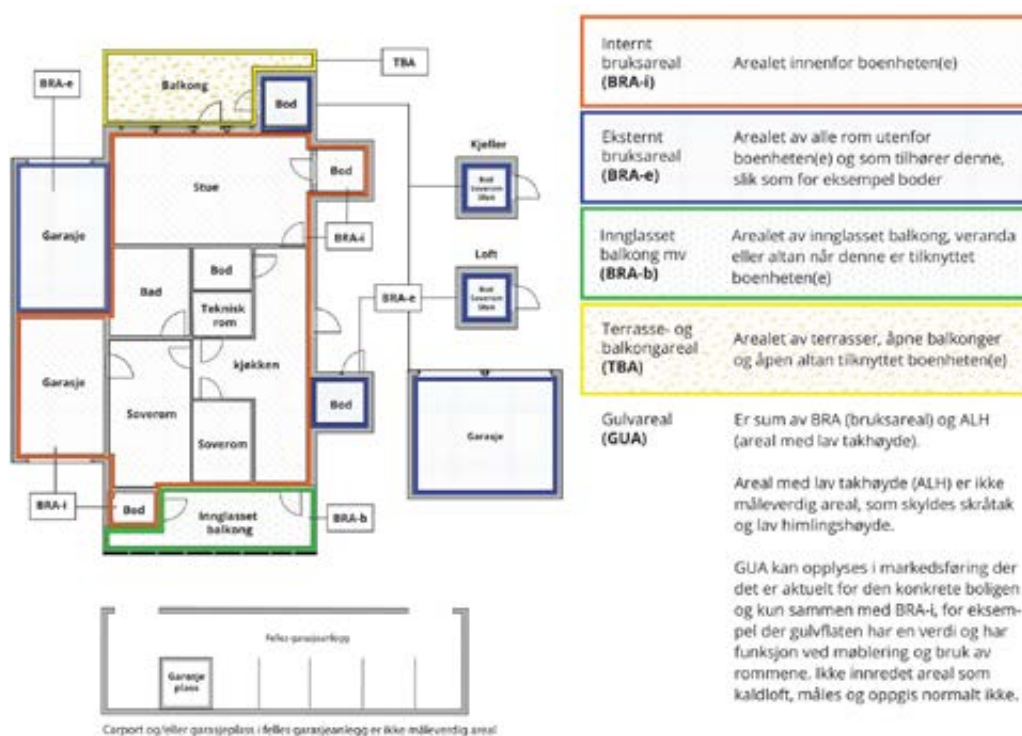
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	57			57			57
1 Etasje	75		13	88	45	16	104
<b>SUM</b>	<b>132</b>		<b>13</b>		<b>45</b>	<b>16</b>	<b>161</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>145</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, loftstue, hall m/trapp, teknisk rom		
1 Etasje	Bad/vaskerom, spisestue, stue, kjøkken, hall m/trapp		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringstidspunktet dersom disse er fremlagt.

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

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

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det vises til beskrivelsens enkelte punkter og selgers egenerklæring.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		30		30		23	53
1 Etasje		53		53			53
<b>SUM</b>		<b>83</b>				<b>23</b>	<b>106</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>83</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Kott, stue, gang	
1 Etasje		Garasje	

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Ole Kristian Engeseth Ann Helen Karlsen	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	188	132		0	1534.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Svea 2

### Hjemmelshaver

Karlsen Ann Helen, Karlsen Rune

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde rett ved Lena sentrum i Østre Toten kommune. Eiendommen ligger i blindveien Svea, som grenser til grøntarealer og åpne landskapsområder. Det er ca. 4,5 km til Lena sentrum med butikker, apotek og kollektivtransport.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med skråning i bakkant

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	06.05.2026	Korrigert avstander.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KG1009>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Innlandet	
Oppdragsnr.	
24-0032/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann Helen Karlsen	Rune Karlsen
Gateadresse	
Svea 2	
Poststed	Postnr
LENA	2850
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If forsikring
Polise/avtalendr.	

Document reference: 24-0032/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

El oppvarmingen av gulv varmen i 1. etg virker, men må justeres litt manuelt i løpet av året så den bør nok gås over/oppgraderes på sikt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Helen Karlsen	ba50e97c22777f15d7360 d2a4858ec0c24b7467f	24.04.2026 08:13:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Karlsen	b110dcfb39da9113a4abdb a13fc983d496ea0915	24.04.2026 06:54:15 UTC	Signer authenticated by One time code

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

# Nabolagsprofil

Svea 2 - Nabolaget Lensbygda - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## Offentlig transport

🚗 Lindholm	9 min 🚶
Linje 401, 441	0.9 km
🚗 Reinsvoll stasjon	18 min 🚶
Linje RE30	17.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 9 min 🚶

## Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.)	15 min 🚶
112 elever, 8 klasser	1.4 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
235 elever, 20 klasser	4.7 km
Skreia ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚶
226 elever, 18 klasser	9.3 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle	7 min 🚶
135 elever, 7 klasser	4.8 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena	7 min 🚶
500 elever, 18 klasser	4.8 km

«Hyggelige naboer, rolige omgivelser, gode turmuligheter»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

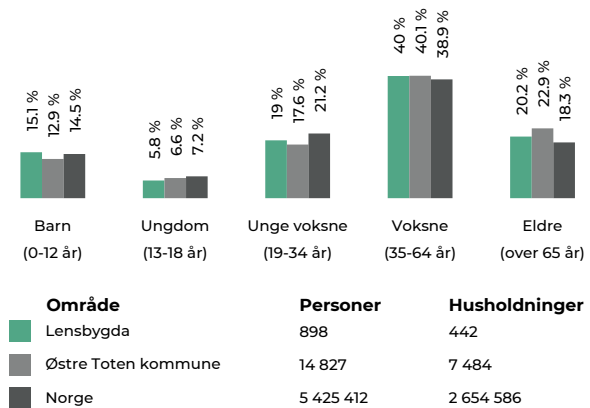
## Kvalitet på skolene

Bra 74/100

## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Vilberg barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
27 barn	1.4 km
Lena Fus barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
83 barn	5 km
Steinerbarnehagen Lena (1-5 år)	9 min 🚶
18 barn	5.8 km

## Dagligvare

Kiwi Lena	5 min 🚶
Spar Lena	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	4.4 km



## Primære transportmidler

### 1. Egen bil

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

## Støynivået

Lite støynivå 91/100

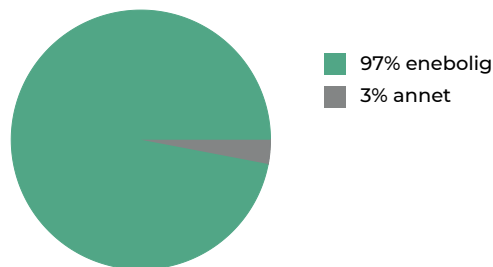
## Trafikk

Lite trafikk 89/100

## Sport

🏠 Vilberg skole	15 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	1.4 km
🏠 Lensbygda	15 min 🚶
Ballspill, fotball	1.4 km
🏠 Toten Treningssenter Lena	6 min 🚶
🏠 Skreia Trim	11 min 🚶

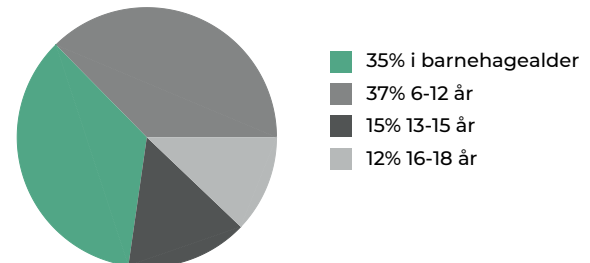
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

📦 AMFI Raufoss	24 min 🚶
📦 Vitusapotek Lena	6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



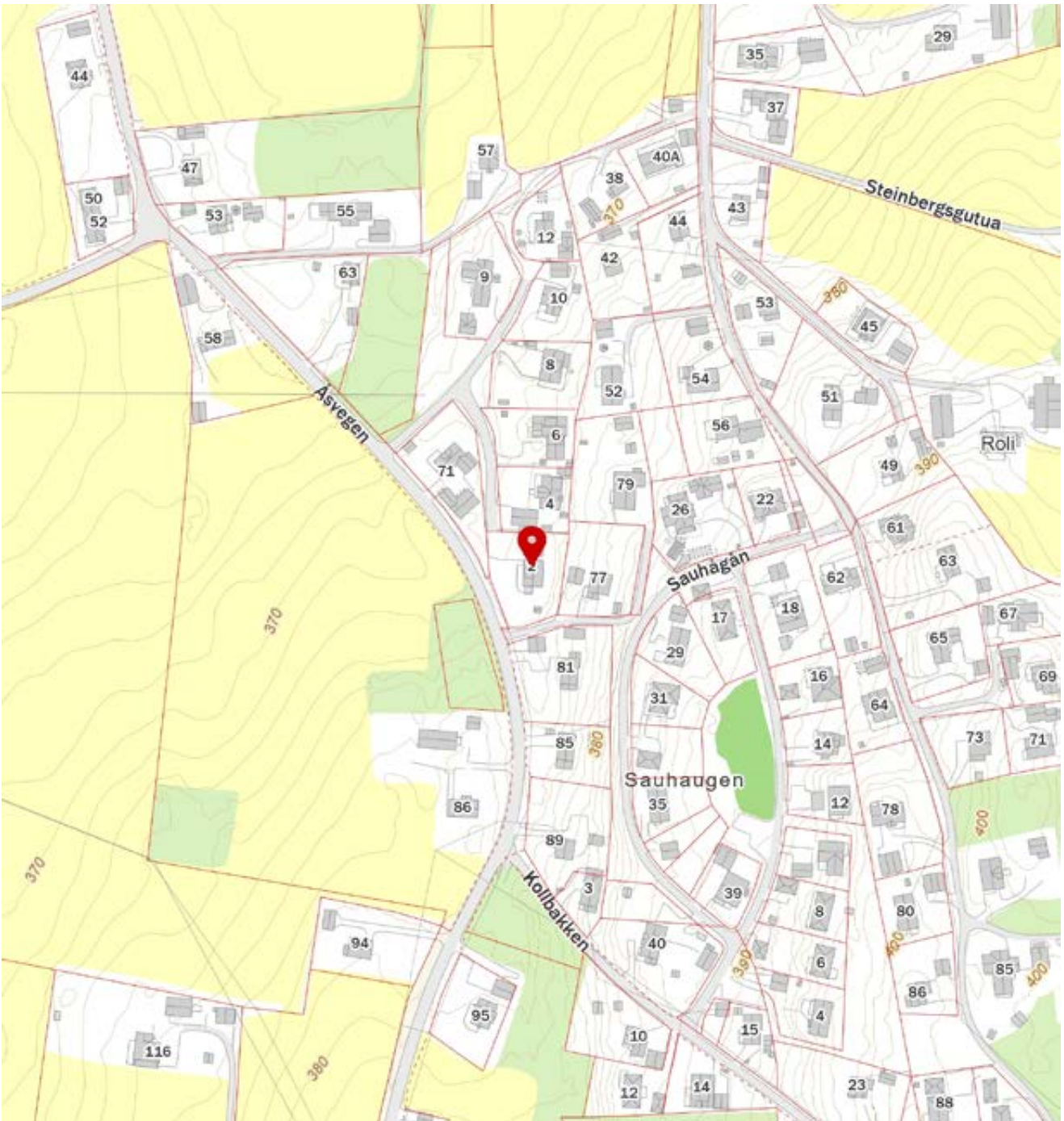
0%

43%

- 📍 Lensbygda
- 📍 Østre Toten kommune
- 📍 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





# Grunnkart



Eiendom: 188/132  
Adresse: Svea 2  
Dato: 23.04.2026  
Målestokk: 1:1000

UTM-32

Østre Toten kommune

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



©Norkart 2026

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
  - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
  - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
  - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
  - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
  - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
  - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
  - 14. POSTKASSE** medfølger.
  - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
  - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# TOTEN

---

## FORSIKRING

**Vi hjelper deg med å finne de riktige forsikringene for deg!**

Ta kontakt med en av våre rådgivere for en hyggelig og uforpliktende prat.

Kontakt oss på telefon  
99013282 eller epost  
[service@totenforsikring.no](mailto:service@totenforsikring.no)

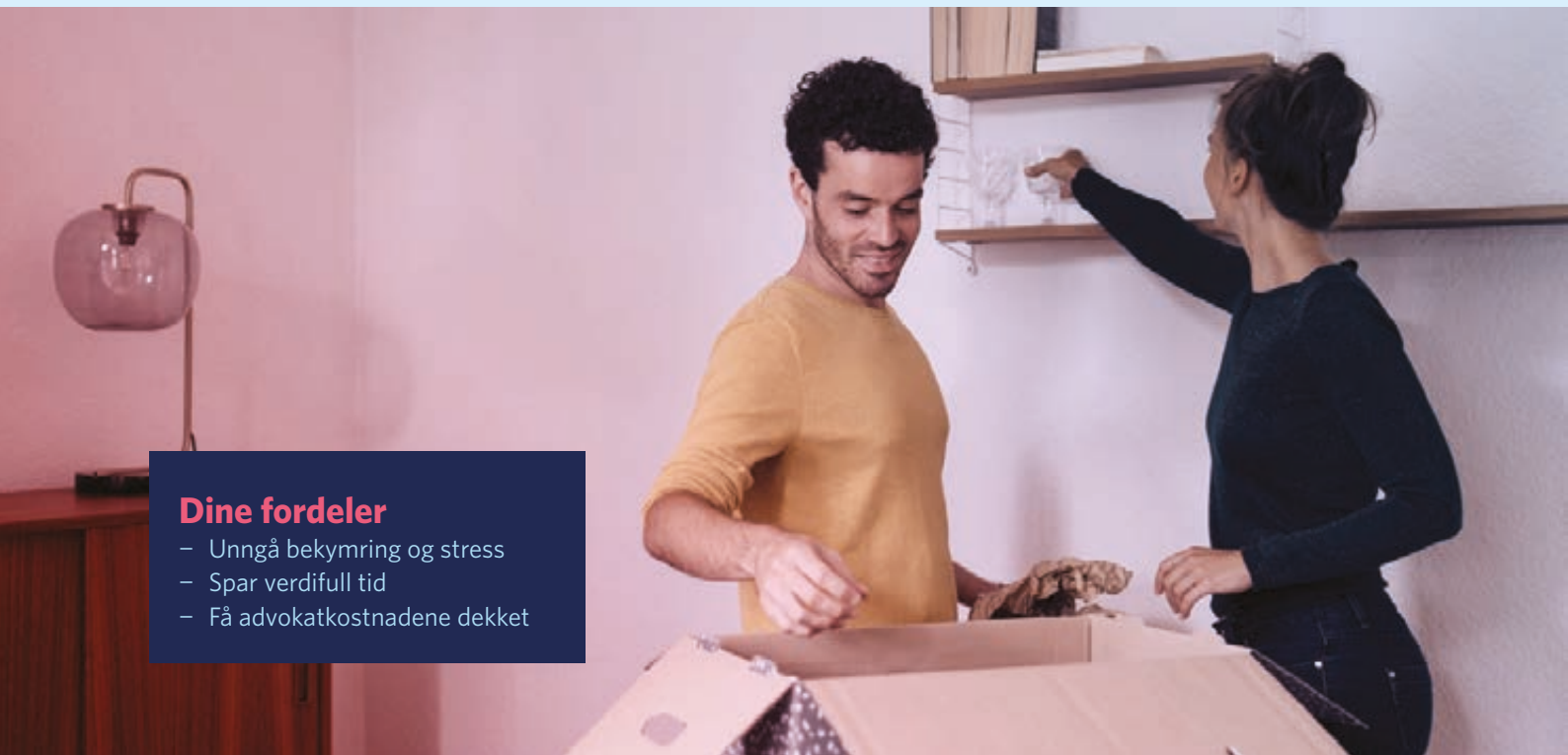
Vi ser frem til å høre fra deg!

Hjemmeside:



# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

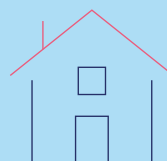
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# 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 salgsopp-gave 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 AVTALERETTLIGE 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.



# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 24-0032/26

Adresse: Svea 2, 2850 LENA, gnr. 188, bnr. 132 i Østre Toten kommune.

Kontaktperson: Geir Heimdahl

Tlf: 46191000

Epost: geir@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.05.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)