NORDVIK

Næssvegen 8

3 soverom | 227 kvm | Enebolig



Velkommen til

Næssvegen 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
51	Om boligen
62	Nabolagsprofil
64	Tilstandsrapport
108	Egenerklæringsskjema
115	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.09.2026

Nøkkelinformasjon



Unik boligeiendom med skjermet tomt på 5,8 mål og fjordutsikt. Hus over 3 plan, ombygget i 2001. Totalt 3 garasjeplasser

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**113 590,-**
Totalpris	**4 613 590,-**
BRA-i	**227 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Næssvegen 8 - En innholdsrik boligeiendom beliggende i landlige og rolige omgivelser på Eina, ned mot Blilisanden. Eiendommen er på hele 5,8 mål med skjermede uteområder. Opprinnelig er boligen fra 1963, men den er tilbygget og ombygget i 2001.

Høydepunkter:

- Innholdsrik boligeiendom i landlige omgivelser på stor tomt.
- Fin planløsning med 3 soverom, stue i alle etasjer og 2 bad.
- Varmepumpe i to etasjer, med dokumentasjon på utført service.
- Dukkestue og drivhus i hagen.
- Solrik terrasse med utsikt.
- Garasje fra 1971 med to biloppstillingsplasser, bodrom og carport samt garasje i sokkel.
- 1 km til Thune skole, ny flerbrukshall og fotballbane. Bussholdeplass 100 meter fra døren.
- Ingen TG3 i tilstandsrapport.

Planløsning

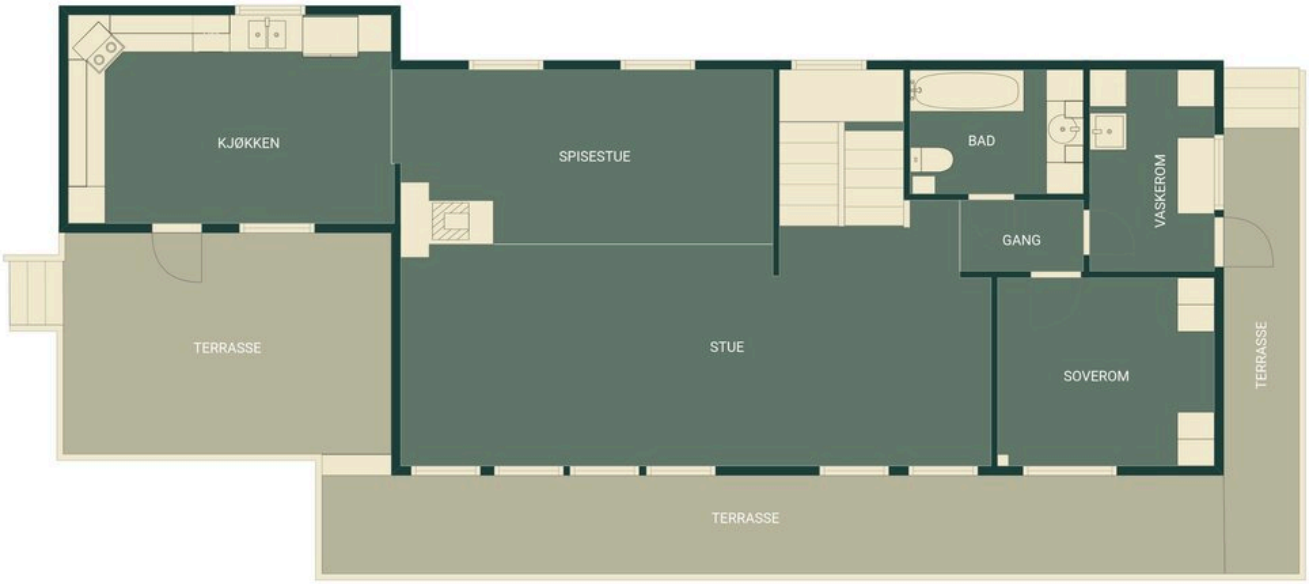
Kjeller
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 107 kvm
Total BRA: 107 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.




































Miele



































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0156/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Næssvegen 8, 2843 EINA
Gnr 149, bnr 27 i Vestre Toten kommune

Selger
Roy Blien

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 633 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1963

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 227 kvm
BRA-e: 70 kvm
Totalt BRA: 297 kvm
TBA: 51 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 68 kvm. Vindfang, gang, kjellerstue og bod.
Total BRA: 68 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Gang, bad, vaskerom, soverom, spisestue, stue og kjøkken.
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 51 kvm. Terrassearealer

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Stue, bad og 2 soverom.
Total BRA: 52 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 53 kvm. Garasje og to boder.
Total BRA: 53 kvm.

Carport
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Carport
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

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

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

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 222 cm og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 238 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 206 og 212 cm.

Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde. Arealt er medtatt som ALH (areal med lav takhøyde).

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Veranda i 1.etasje på vest, sør og øst-fasaden.

Utvendig inntilliggende garasje er medtatt i det oppmålte arealet og er medtatt som BRA-e (eksternt bruksareal.)

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

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

Målt takhøyde i garasje: Varierende, men målt 245 cm. Carport/takoverbygg er ikke medtatt i arealoppstillingen, da dette ikke utgjør målbart areal iht. gjeldende arealstandard.

Areal carport/takoverbygg utgjør ca. 17 m².

Innhold
1.etasje
Gang, bad, vaskerom, soverom, spisestue, stue og kjøkken.

Underetasje
Vindfang, gang, kjellerstue og boder.

Loftsetasje
Stue, bad og 2 soverom.

Garasje med plass til to biler, bodrom og carport.

Standard
Entré
Vindfang med god størrelse i underetasjen. Her er det plass til knaggrekker og skoopppbevaring. Mellomgang/hall har plass til klassiske gangmøbler i tillegg til at det under trapp kan være mulighet for mange smarte løsninger for god plassutnyttelse.

Stue
En innholdsrik bolig kan bety så mangt, men i denne boligen er det stue i hver en etasje. Her er det ikke nødvendig å krangle om tv'n. Stuene har fine størrelser, god plass til møbleringer og eventuelle oppbevaringsmøbel. Kjellerstue har oppvarming med åpen peis og varmepumpe. Stue i 1.etasje har også installert varmepumpe og peisovn for oppvarming. Spisestuen finner sin naturlige plass i nærheten til kjøkkenet.

Kjøkken
Stort og romslig kjøkken med kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med dobbel kjøkkenkum i metall med avrenningsbeslag. Laminatplater og belysning over benkeplaten. Det er ntegrert komfyr, platetopp og microbølgeovn.
Ellers plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er utgang til solrik terrasse og fin plass til kjøkkengruppe på kjøkkenet.

Bad, wc og vaskerom
Bad 1. Etasje:
Badet har gulvbelegg og belegg på vegger. Himlingsplater i himlingen. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar med dusj og veggmontert wc. Det er varme i gulvog naturlig avtrekk.

Vaskerom 1. Etasje:
Praktisk og romslig vaskerom med utgang til terrasse. det er gulvbelegg og malt strie på vegger. Himlingsplater i himlingen. Sluk av metall. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er varme i gulv og naturlig avtrekk.

Bad loftetasje:
Gulvbelegg. . Panelplater på vegger. Panel i himling. Sluk av plast.
Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Servant. Speil. Varme i gulv. Naturlig
avtrekk.

Soverom
I denne boligen fins tre plassrike soverom hvor et er i hovedetasjen og 2 i 2.etasje. Rommene er store og fine med gode møbleringsmulighter til ønskede sengestørrelser, kontor, gjesterom eller hva du måtte ønske. Rommene har god plass til en eventuelt ønsket garderobeløsning forutenom frittstående oppbevaringsmøbler.

Lagring
Lagringsrom i kjeller og boder i frittliggende garasje.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i kobber/metall, rør i rør.
Hovedstoppekran og vannmåler plassert i kjeller.
Synlige avløpsrør i plast, soil/støpejern.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liters kapasitet fra 1994 er plassert i kjeller.

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer med åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskap er plassert i kjeller.

Generelle materialvalg

Himlinger med panel og himlingsplater. Vegger med panel, malt strie, tapet og våtromsbelegg.
Gulv med laminat, gulvbelegg, heltregulv, parkett og betong.
Trapper av treverk mellom etasjene. Profilerte dører, glassfelt i en dør.

_____

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
Avvik: Taktekking er delvis mosegrodd.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning. Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Ingen eller liten avstand fra kledning og ned på vannbrett/beslag. Svertesopp registrert.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Værslitte vinduer. Enkelte vinduer har kondensmerker. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Glipper mellom vannbrett og dør gir økt risiko for fukt-/vanninntrenging i konstruksjonene.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Knirk er registrert.
Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres. Det er registrert manglende stivhet i etasjeskille ved belastning.

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Avvik: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted. Det er sprekker i ildfast stein innvendig på ildsted.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: Det er utført fuktmåling som indikerer forhøyede fuktverdier i innebygde konstruksjoner. Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader. Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil/skader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Innvendig > Innvendige forhold
Avvik: Knirk er registrert på enkelte gulv. Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater. Forventet funksjonstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for deler røranlegg er oppnådd.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for deler av røranlegg er oppnådd. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avløpsrør skiftes.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Det er ikke veggventil på soverom.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Halvparten av forventet funksjonsstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje. Dette begrenser vurderingen av bygningsdelen på innsiden. Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Grunnmur og fundamenter har oppnådd en alder som øker risiko for skader. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene). Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Avvik: Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: Vindu er plassert i våtsonen.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv
Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet funksjonstid oppnådd på membran/tettesjikt. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid og har en usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er skade på innredning. Overgang servant/vegg har ikke tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på sanitærutstyr/innredning.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
Avvik: Ikke fuktsikker overflate i våtsonen på vegg. Våtsone er 1 meter utenfor dusjvegger og 0,5 meter fra håndvask. Det er registrert skade/slitasje på overflate.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet funksjonstid oppnådd på membran/tettesjikt. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid og har en usikker fremtidig funksjon. Det er ikke membran på vegg. se pkt. '' Overflate vegger og himling''.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Eldre innredning. Noe slitasjer/skader er registrert. Fuktsvellinger på skrog/ underskap.

- Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: Ikke fuktsikker overflate i våtsonen på vegg. Våtrommet er mindre enn 4 m², det er da krav til at alle deler av rommet er å betrakte som våtsone. Det er observert kvistgjennomslag på vegg; utbedring må påregnes da fenomenet er knyttet til ikke tilstrekkelig ventilasjon i rommet som resulterer i svingninger i luftfuktighet og temperatur. Avviket må ses i sammenheng med ''Ventilasjon''.

- Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Våtrom > Loftetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet funksjonstid oppnådd på membran/tettesjikt. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid og har en usikker fremtidig funksjon. Det er ikke membran på vegg. se pkt. '' Overflate vegger og himling''.

- Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er skade på dusjkabinett.

- Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført, da tilliggende konstruksjon grenser mot bad (våtrom) og yttervegg. Dette gjør det ikke mulig å gjennomføre hulltaking mot fuktutsatte steder i tilstøtende rom.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av

anlegget.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Parkering
Det er en garasjeplass i sokkel på boligen. Dobbel garasje med to biloppstillingsplasser i tillegg til inntilbygget carport. Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
2001 - Ny taktekking - utført av firma.
2001 - Nye takrenner nedløp og beslag - utført av firma.
1987 - Oppgradering av drenering - utført av firma.
1987 - Ny kjøkkeninnredning - utført av firma.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørl.Jan Olav Huuse, Reinsvoll

-1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørl.Jan Olav Huuse, Reinsvoll

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
Eventuell kommentar: Hus renovert og påbygget en etasje i 2001

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Hus renovert og påbygget en etasje i 2001

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dyrud&Tollefsrud

-4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innstallatør ABB Toten, samsvarserklæring 29/10-2016. Hus er Ikkerenovert og
påbygget en etasje i 2001, nytt strøminntak til hus, og all elektrisk nytt.

-4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Ikke sikker, noen år siden.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toten Entreprenør.

-6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rune Strand og Kjell Sandbakken i 2001.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: La inn kommunalt vann/kloakk i 2013

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Nei
Eventuell kommentar: 2
varmepumper+varmekabler/ovner og vedfyring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Jørgen Mjørlund

Byggemåte
Enebolig oppført i 1963, senere tilbygget og ombygget i 2001, over 3 plan.
Støpt gulv på grunn i underetasje. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Oppforet gulv i deler av kjelleren. Deler av kjeller er uinnredet med synlig grunnmur. Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra1991 og 2001. Trevinduer med 1+1 lags glass fra byggeår.
Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass. Leddport av metall på garasje. Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde takstoler. Undertak med plater. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalte ved raft. Taket er tekket med betongtakstein. Vindskier i treverk. Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.

Garasje fra 1971 med to biloppstillingsplasser, bodrom og carport/ takoverbygg på ca. 53 m²
Støpt gulv på grunn av betong. Ringmur av betong. Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning. Mønet skråtak med
takstoler. Taktekking med betongstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Vindskier med toppbord i tre. Ytterdør av treverk. Vinduer med 1-lags glass. Ledporter i treverk. Innlagt strøm. Garasje, boder, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med strøm og vedfyring.
Varmepumpe på stue i underetasje og 1.etasje. Åpen peis i kjellerstue og peisovn på stue i 1.etasjen.

Det er varme i gulv på bad og panelovner på enkelte rom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14-15000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 444,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann forskudd: kr. 843,-
Vann forskudd: kr. 776,-
Vann abonnementsgebyr: kr. 1618,-
Vann abonnementsgebyr: kr. 1489,-

Avløp forskudd: kr. 1245,-
Avløp forskudd: kr. 1145,-
Avløp abonnementsgebyr: kr. 1568,-
Avløp abonnementsgebyr: kr. 1705,-

Avfall: kr. 5312,-
Feiing/tilsyn: 740,-

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

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring ca. kr. 6-7000,- pr år.
- Årlig sum for privat vei mtp vedlikehold, grusing og snøbrøyting: ca. kr. 700,- pr år.

Det må alltid påregnes kostnader til strøm, forsikringer, tv, internett, snøbrøyting, moderniseringer og vedlikehold. Kostnadene vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 6 918,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskattetakst: kr. 1.721.876,-

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Vestre Toten kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 822 954,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 291 814,- pr. 2025
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Frende Forsikring
Polisenr: 1226195

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 810 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 5,8 mål i landlige og fredelige omgivelser med utsikt til Einafjorden. Det er gruset adkomstvei og gårdsplass, frittstående dobbel garasje og carport. Store plen arealer med mye boltreplass. Frodig beplantet med busker, bed og diverse. leke stue og drivhus i hagen. Solrik terrasse.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Enebolig med fin beliggenhet nær Blilisand's området på Eina. Området består i hovedsak av spredt boligbebyggelse, landbruk og noe fritidsbyggelse. Fine og naturskjønne omgivelser i kort avstand fra Einafjorden som byr på badeplasser, fiske og båtliv. Gang- og sykkelsti fra hovedveien til barneskolen og ny flerbrukshall på Thune skolen.

Kort vei til skiløyper i vinterhalvåret. Einafjorden byr på mange badeplasser og båtliv.

Eina generelt omkranses av et fint og rikt natur- og kulturlandskap på begge sider. Tur og utmarksområder med et godt tur og løypenett både sommer som vinter.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass "Blili" med linje 103,406 og 441 - 100 meter.
Eina stasjon med tog forbindelse - 3,6km.
Oslo lufthavn Gardermoen - 1 time med bil.

Skoler og barnehager
Eina barnehage - 3,9km.
Bøverbru barnehage - 7,6km.
Thune skole -1km.
Vestre Toten ungdomsskole - 14,4km.
Raufoss VGS - 13,9km.

Kiwi Eina - 3 min med bil.
Kiwi Reinsvoll - 9 min med bil.
Det er kjøpers og interessenters ansvar å sjekke tilgjengeligheten med kommunen vedrørende skole og barnehageplass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for påbygg på bolig datert 30.03.2004.

Enebolig (111) har status som "tatt i bruk" i matrikkelen. Garasjeuthus anneks til bolig (181) har status som "tatt i bruk" i matrikkelen.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.
Det er adkomst via gruset privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner

Id: 0529kplan2012-23
Navn: Kommuneplanens arealdel 2012-2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.11.2014
Delarealer: Delareal 5 811 m²
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Id: 3443kplan2023-35
Navn: Kommuneplanens arealdel 2025-35
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan
med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3443/149/27:
06.07.1964 - Dokumentnr: 3629 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:149 Bnr:6

09.02.1982 - Dokumentnr: 872 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:149 Bnr:39

01.01.2020 - Dokumentnr: 41589 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:149 Bnr:27

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Feiing og tilsyn
Siste status for tilsyn: 03.04.2025, utført.
Siste status for feiing: 03.04.2025, utført.
Avvik og anmerkninger
Brannslukkere er ikke kontrollert i henhold til krav. (ABC-pulver hvert 10. år, skum hvert 5. år)

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om

budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 110 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. september 2026

Ansvarlig megler
Vegard Dotseth, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91800244

Meglerforetaket
Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927267500

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til

Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). GLT Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Næssvegen 8

Skoler

Thune skole (1-7 kl.)	**1 min**
95 elever, 7 klasser	1 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-1...	**13 min**
424 elever, 30 klasser	14.4 km
Raufoss videregående skole	**12 min**
450 elever	13.9 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle	**17 min**
135 elever, 7 klasser	16.7 km

Sport

Thune skole	**7 min**
Eina gressbane	**15 min**
Amfi Treningssenter Eina	**3 min**
MOVA Raufoss Amfi	**15 min**

Offentlig transport

Blili	**0 min**
Linje 103, 406, 441	0.1 km
Eina stasjon	**3 min**
Linje RE30	3.6 km
Oslo Gardermoen	**1 t 5 min**

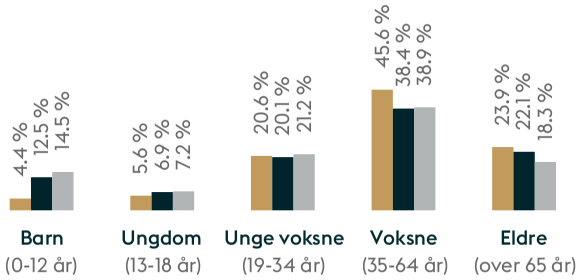
Barnehager

Eina barnehage (0-5 år)	**4 min**
52 barn	3.9 km
Bøverbru barnehage (1-5 år)	**9 min**
47 barn	7.6 km
Reinsvoll barnehage (1-5 år)	**9 min**
70 barn	9.7 km

Dagligvare

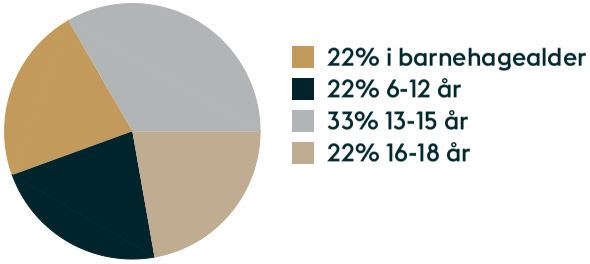
Kiwi Eina	**3 min**
Kiwi Reinsvoll	**9 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Blilie	184	94
Kommune: Vestre Toten	13 572	6 767
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



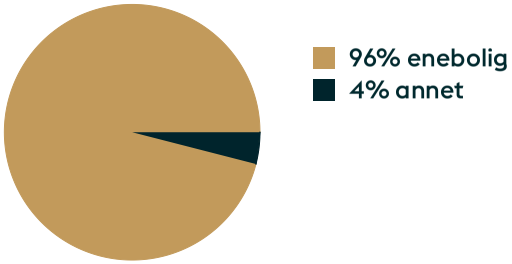
Ladepunkt for el-bil

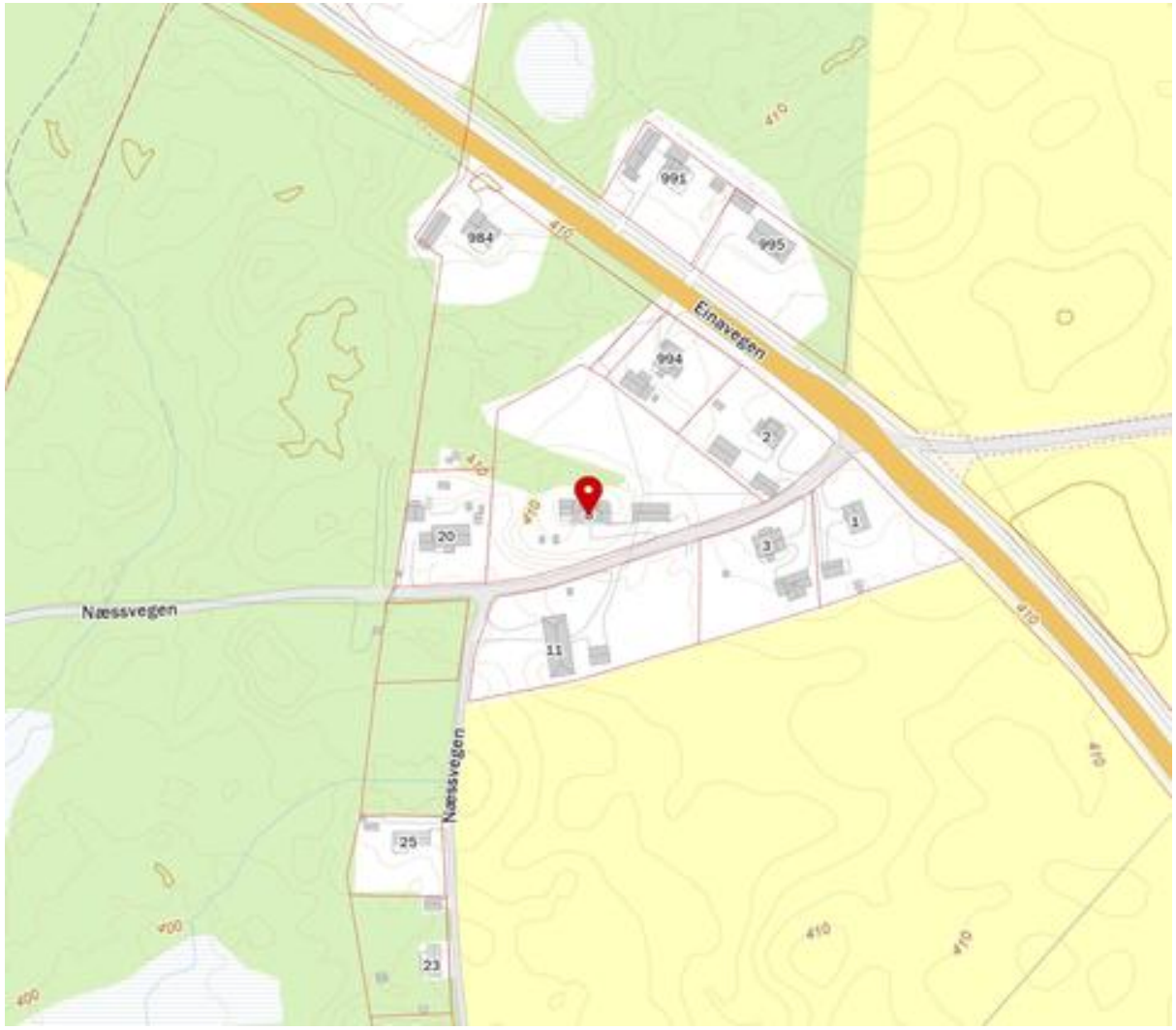
Kiwi Eina	3 min
Kiwi Reinsvoll	9 min

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Næssvegen 8 , 2843 EINA

VESTRE TOTEN kommune

gnr. 149, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 06.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22338-1322 **Eiendomsverdi ref nr:** MO8991

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Jørgen Mjørlund

TAKSTCON NITO

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

Takstcon AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Jørgen Mjørlund

jorgen@takstcon.no

954 41 010

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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:
Denne eiendommen ligger landlig til, ca. 3 km fra Eina sentrum i landlige omgivelser. Eina sentrum har blant annet dagligvarebutikk, frisør, treningssenter, cafe/ restaurant med mer. Umiddelbar nærhet til fine turområder, sommer som vinter.
Badeplasser finnes blant annet i Eina sentrum og ved Blilie.
Stort løypenett for langeren på vinterstid. Det er ca. 4km. til Eina barnehage og ca. 1 km. til Thune skole med aktivitetstilbud for barn og unge.
Til Gjøvik er det ca. 20 minutter med bil. Fra Eina stasjon kan du ta Gjøvikbanen til Oslo S på ca. 1 time og 40 minutter.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 227 m² over 3 plan.
Sammenhengende veranda i 1.etasje på vest, sør og østfasaden.
Intilliggende garasje på ca. 27m²
Frittstående dobbelgarasje med boder og carport.
Lekestue på ca. 3 m²
Drivhus på ca. 4 m²

STANDARD:
Boligen er fra 1963 og tilbygd/ombygd i 2001.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 5 810,60m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

TAK:
Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde takstoler. Undertak med plater. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalte ved raft.
Taket er tekket med betongtakstein.
Vindskier i treverk. Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.

VEGGER:
Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.
Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra1991 og 2001.
Trevinduer med 1+1 lags glass fra byggeår.
Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass.
Leddport av metall på garasje.

TERRASSER OG TRAPPER:
Veranda mot øst, sør og vest med adkomst fra kjøkken i sør-vest og vaskerom i øst. Fundamentert med tresøyler på betongfundament/pillar og betongdekke under deler av veranda..
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Rekkverkhøyde på ca. 90 cm.

INNVENDIG Gå til side

KONSTRUKSJONER:
Støpt gulv på grunn i underetasje.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.
Oppforet gulv i deler av kjelleren.
Deler av kjeller er uinnredet med synlig grunnmur.

OVERFLATER:
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.
Innvendige overflater på vegg er i hovedsak preget av: Panel. Våtromsbelegg. Malt strie. Tapet.
Innvendige overflater på gulv er i hovedsak preget av: Laminatgulv. Gulvbelegg. Heltregulv. Parkett. Betonggulv.
Trapper av treverk mellom etasjene.
Profilerte dører. Glassfelt i en dør.

RADON:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre.

OPPVARMING:
Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peis i kjellerstue. Peisovn i stue i 1.etasje.
Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv på bad. Varmepumpe. Ildsted.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. Etasje:
Gulvbelegg. . Belegg på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar med dusj. Veggmontert wc. Varme i gulv. Naturlig avtrekk.

Vaskerom 1. Etasje:
Gulvbelegg. Malt strie på vegger. Himlingsplater. Sluk av metall. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv.Naturlig avtrekk.

Bad loftetasje:
Gulvbelegg. . Panelplater på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Servant. Speil. Varme i gulv. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og microbølgeovn.
Plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN OG AVLØP:

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannrør i: Kobber/metall. Plast (rør i rør.)
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.
Innvendige vannrør av varierende alder og eier opplyser at det meste ble skiftet ut i forbindelse med rehabilitering i 2001.
Innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern. Innvendige avløpsrør av varierende alder.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1994 er plassert i kjeller.
Overløp fra bereder er ført ut i sluk under trapp.

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

VARMEANLEGG:
Luft-luft varmepumpe fra ca. 2021 er plassert i kjellerstue.
Luft-luft varmepumpe fra ca 2019. er plassert i stue i 1.etasje.

ELEKTRISK ANLEGG:
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i kjeller.

BRANN:
- Røykvarsler
- Brannslukkingsapparat.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

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

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

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

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

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

Kommentar til byggemeldte tegninger:
- Bodrom i kjeller under kjøkken er ikke vist på byggemeldte tegninger datert 12/3-2000. Rommet er vist på opprinnelige byggetegninger fra 9/4-1964. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser om godkjent bruk for rommet.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg for overnevnte forhold.

Garasje

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

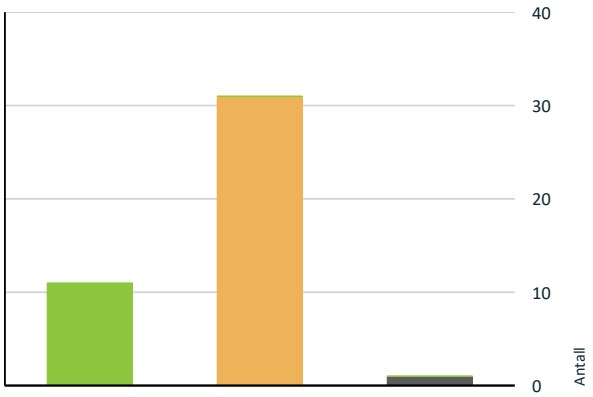
Byggemeldte tegninger datert 30/11-1971.

-Det er registrert avvik på fasade og planløsning ut ifra byggemelte tegninger.
-Taket er forlenget med carport mot vest.

Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer med dagens situasjon så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg for overnevnte forhold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loftetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

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

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt, men ekstra kostnader til vedlikehold må påregnes.I 2001 ble boligen vesentlig oppgradert/ombygget. Takkonstruksjonen for hoveddelen ble skiftet ut og det ble bygget loftetasje med to soverom, loftstue og bad. Det ble bygget nytt bad og vaskerom i 1. etasje, nye innvendige overflater på store deler av huset, samt oppgraderinger av tekniske installasjoner som vann/avløp og elektrisk anlegg. Standarden på boligen fremstår i vesentlig grad som fra ombyggingsår 2001.
Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

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

Tilbygg / modernisering

	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde):
2001	Ny taktekking - utført av firma.
2001	Nye takrenner nedløp og beslag - utført av firma.
1987	Oppgradering av drenering - utført av firma.
1987	Ny kjøkkeninnredning - utført av firma.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

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

Vurdering av avvik:
• Taktekking er delvis mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

• Mose på overflater forkorter levetiden til tekkingen. Mosegrodd taktekking kan holde på fukt og medføre økt nedbrytning av tekkematerialet. Det anbefales å fjerne mose og utføre rengjøring av takflaten.



Taktekking er delvis mosegrodd.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde takstoler. Undertak med plater. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalte ved raft. Ingen adkomst til loft.

Eier opplyser: Takkonstruksjonen på hoveddel er fra 2001. Gammel konstruksjon ble fjernet og erstattet med nye takstoler og innredet loftetasje.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

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

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Denne skrå, isolerte takflaten er å betrakte som en risikokonstruksjon som har høy skadefrekvens. Det er fare for fukt i konstruksjonen, samt ising over tak. Problemet kan være forårsaket av for eksempel feil oppbygning av konstruksjon og manglende lufting m.m.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

• Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.

• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

• Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

• Ingen eller liten avstand fra kledning og ned på vannbrett/beslag.

• Svertesopp registrert.

Konsekvens/tiltak

• Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

• Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

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

• Uten tilfredsstillende avstand til vannbrett/beslag vil vann trekkes opp av kledningen og veggen bak. Dette kan føre til fuktproblemer, som igjen kan forårsake fuktskader.

• Svertesopp på utvendig kledning er i hovedsak et estetisk problem og skader ikke treverket. Den kan imidlertid forkorte levetiden på overflatebehandlingen fordi den holder på smuss og fukt, og den kan være et tegn på at veggen trenger vask eller bedre lufting. Soppen i seg selv fører ikke til råte, men mye svertesopp kan gjøre det vanskelig å se tidlige tegn på skader. Regelmessig vask og god ventilasjon rundt kledningen er de viktigste tiltakene.



Ingen eller liten avstand fra kledning og ned på vannbrett/beslag.



Noe sprekker og alderslittasje er registert på kledning.



Beplantning inntil yttervegg.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra1991 og 2001.

Tilstandsrapport

Trevinduer med 1+1 lags glass fra byggeår.

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
• Værslitte vinduer.
• Enkelte vinduer har kondensmerker.
• Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
• Vedlikehold/ utskiftinger må påregnes. Værslitte vinduer vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere vinduer. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
• Det er viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Dette kan forårsake fuktskader i nærliggende konstruksjoner.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Vaskerom: Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass 2001 (opplyst eier)

Vurdering av avvik:
• Glipper mellom vannbrett og dør gir økt risiko for fukt-/vanninntrenging i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Ved manglende tetting rundt beslag , kan det føre til at regnvann og smeltevann trenger inn i veggen rundt dør, noe som kan forårsake fuktskader på både døren og den omkringliggende veggen. Dette kan igjen føre til råteskader på treverket, som svekker konstruksjonen og kan kreve kostbare reparasjoner. Utbedringer på vannbrett og beslag må utføres for å lukke avviket.


Glipper mellom vannbrett og dør fra vaskerom.


Fuktmerker nederst på balkongdør på vaskerom.

TG 1 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Kjøkken - Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Garsje: Leddport av metall på garasje.

Tilstandsrapport

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda mot øst, sør og vest med adkomst fra kjøkken i sør-vest og vaskerom i øst. Fundamentert med tresøyler på betongfundament/pillar og betongdekke under deler av veranda.. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Lekestue på ca. 3 m²

Drivhus på ca. 4 m²

Bygningene er ikke ytterligere beskrevet eller tilstandsvurdert, kun oppmålt og gitt opplysning om at de er oppført på eiendommen.



Lekestue på ca. 3 m².



Drivhus på ca. 4 m².

INNVENDIG

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn i underetasje.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv i loftetasje på soverom vest over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20 mm.
Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i loftetasje på loftstue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 9 mm.

Det er målt ca. 18mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 22 mm.
Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 28 mm.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i underetasje på kjellerstue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 16 mm.
Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i underetasje på gang over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. mm.

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

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Tilstandsrapport

• Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Knirk er registrert.

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

• Det er registrert manglende stivhet i etasjeskille ved belastning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Skjevheter i konstruksjon må ses på i sammenheng med fundamentering og grunn. Planavvik kan føre til at overflater som legges får feil slitasje over tid, samt skader i overganger og skjøter som kan føre til knirk og kosmetiske feil over tid. Møblering kan også være noe utfordrende ved større skjevheter.

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

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

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

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

• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser rundt etasjeskillerens stivhet. Det er påregnelig med avstivninger av etasjeskille dersom man ikke godtar noe svikt i etasjeskiller.

Radon

Beskrivelse

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



I henhold til radonkartet vises aktsomhetsgrad: Moderat til lav. Risikoen vurderes som begrenset, men radon kan
forekomme lokalt.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peis i kjellerstue. Peisovn i stue i 1.etasje.

Synlige deler av pipe er besiktiget innvendig i leiligheten. Anbefaler å sjekke grensesnitt for vedlikeholdsplikt av pipe i boligselskapet vedtekter.
Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

• Det er sprekker i ildfast stein innvendig på ildsted.

Konsekvens/tiltak

• Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.

• Ildfaste plater må skiftes for å unngå at overflater på ildsted og omgivelser blir for varme.



Sprekker i fliser rundt ildsted i kjeller.



Det er sprekker i ildfast stein innvendig på ildsted.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Støpt gulv av betong i kjeller.
Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.
Oppforet gulv i deler av kjelleren.
Deler av kjeller er uinnredet med synlig grunnmur.
Hulltaking foretatt under trapp og i bod.

Vurdering av avvik:

• Det er utført fuktmåling som indikerer forhøyede fuktverdier i innebygde konstruksjoner.

• Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.

• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil/skader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak.

• Når det er plast i konstruksjonen anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak. Feil oppbygning kan gi konsekvenser i fuktskader/kondens i innebygget konstruksjon.

• Da deler av konstruksjon er kledd inn oppfordres det til ytterligere undersøkelser for å kunne avdekke eventuelle fuktskader.



Hulltaking i bod: Det er utført fuktmåling som indikerer forhøyede fuktverdier i innebygde konstruksjoner.



Hulltaking under trapp: Det er utført fuktmåling som indikerer forhøyede fuktverdier i innebygde konstruksjoner.



Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.



Fuktmåling med hammerelektrode i kjellerstue indikerer forhøyede fuktverdier i oppforet gulv.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport



Trapper mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører. Glassfelt i en dør.

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

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv på bad. Varmepumpe. Ildsted.

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

TG 2 Innvendige forhold

Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av:
Panel. Himlingsplater.

Innvendige overflater på vegg er i hovedsak preget av: Panel. Våtromsbelegg. Malt strie. Tapet.

Innvendige overflater på gulv er i hovedsak preget av: Laminatgulv. Gulvbelegg. Heltregulv. Parkett. Betonggulv.

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

Vurdering av avvik:
• Knirk er registrert på enkelte gulv.

• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
• Forventet funksjonstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.

Konsekvens/tiltak
• Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

Gulvbelegg. . Belegg på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar med dusj. Veggmontert wc. Varme i gulv. Naturlig avtrekk.
Ingen dokumentasjon for utført arbeid, men opplyst utført av fagperson.

Ved vurdering av våtrommet legges deat til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/
innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vinylbelegg på vegg. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

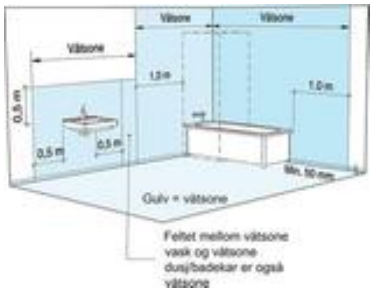
• Vindu er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Vindu er eksponert for fuktpåkjenning. Plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning. Bygningsdelen bør beskyttes mot direkte fuktpåkjenning. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.



Vindu er plassert i våtsonen.



Figur viser våtsoner på våtrom. Hentet fra SINTEF Byggforsk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

• Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet vinylbelegg. Underlaget bør kontrolleres for eventuelle fuktskader, og årsaken til sprekkdannelsen må avklares og utbedres før nytt belegg legges.

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.



Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel. Membran skal ha 15mm oppbrett over ferdig gulv ved terskel for å begrense eventuelt lekkasjevann.



Sprekker i skjøter i belegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegg er våtrommets tettesjikt på gulv. Våtromsbelegg er våtrommets tettesjikt på vegg.
Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet funksjonstid oppnådd på membran/tettesjikt.

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid og har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Membraner har en aldringsprosess og forventet funksjonstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder. Membranen har en usikker fremtidig funksjon.

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid og har en usikker fremtidig funksjon. Risiko for lekkasjer og funksjonssvekkelser øker med alder.



Plastsluk med klemring for gulvbelegg.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar med dusj. Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:
• Det er skade på innredning.
• Overgang servant/vegg har ikke tettesjikt.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på sanitærutstyr/ innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak til utbedring av innredning. Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting.

• Det anbefales å etablere tettesjikt i overgang servant/vegg for å unngå vannskader på innredningen.

• Det er ikke behov for strakstiltak for utskifting av sanitærutstyr og innredning. Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting.


Det er skade på innredning.


Overgang servant/vegg har ikke tettesjikt.
Avskallinger i kanter på speil.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Kun naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til opphopning av fukt etter dusjing og generell bruk, med økt risiko for kondens, muggvekst, dårlig luftkvalitet og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Naturlig ventilasjon gir normalt ikke tilstrekkelig kapasitet til å håndtere fuktproduksjonen i et våtrom.

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i trappeoppgang mot dusjsone. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi son indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

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

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den

kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.



Vegg: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Vegg ved vindu: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Fuktmåling med pigg mot våtrom: Det ble ikke målt forhøyde fuktverdier ved hulltaking på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg. Malt strie på vegger. Himlingsplater. Sluk av metall. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv.Naturlig avtrekk.
Ingen dokumentasjon for utført arbeid, men opplyst utført av fagperson.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie på vegg. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Ikke fuktsikker overflate i våtsonen på vegg. Våtsone er 1 meter utenfor dusjvegger og 0,5 meter fra håndvask.

- Det er registrert skade/slitasje på overflate.

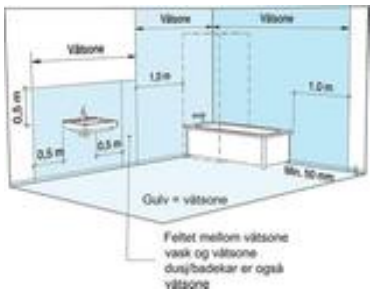
Konsekvens/tiltak

• Overflaten i våtsonen er ikke beskyttet mot fuktpåkjenning.
Dette kan føre til fuktskader i på overflate og i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.

• Det er registrert skade på overflater. Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.



Ikke fuktsikker overflate i våtsonen på vegg. Våtsone er 1 meter utenfor 0,5 meter fra håndvask.



Figur viser våtsoner på våtrom. Hentet fra SINTEF Byggforsk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg.Sluk av metall.
Gulvvarme.

Gulv er laget tilnærmet flatt (ikke motfall fra sluk). Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkant ved dør er ikke mulig å undersøke pga. terskel/list. Det forutsettes i denne rapporten at arbeidene er utført ihht. dagens krav. Hvis det ønskes å verifisere at dette stemmer, så må ytterligere undersøkelser gjennomføres.



Noe bruksmerker/ skjolder er registert på gulvet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegg er våtrommets tettesjikt på gulv.
Ingen vanntett sjikt på vegg.

Vurdering av avvik:

• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet funksjonstid oppnådd på membran/tettesjikt.

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid og har en usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke membran på vegg. se pkt. '' Overflate vegger og himling''.

Konsekvens/tiltak
• Membraner har en aldringsprosess og forventet funksjonstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder. Membranen har en usikker fremtidig funksjon.

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid og har en usikker fremtidig funksjon. Risiko for lekkasjer og funksjonssvekkelser øker med alder.



Sluk av metall med klemring for belegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk via ventil i vegg og vindu.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Kun naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til opphopning av fukt etter dusjing og generell bruk, med økt risiko for kondens, muggvekst, dårlig luftkvalitet og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Naturlig ventilasjon gir normalt ikke tilstrekkelig kapasitet til å håndtere fuktproduksjonen i et våtrom.

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført, da tilliggende konstruksjon grenser mot bad (våtrom) og yttervegg. Dette gjør det ikke mulig å gjennomføre hulltaking mot fuktutsatte steder i tilstøtende rom.

Rommet er brukt som vaskerom og er ikke utsatt for fritt vann. Det er ikke observert fuktskader på overflater, og det vurderes å være lav risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen som følge av rommets bruk.

Fuktsøk på overflater er foretatt.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Tilstandsrapport



Vegg: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Gulv: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

Gulvbelegg. . Panelplater på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Servant. Speil. Varme i gulv. Naturlig avtrekk.
Ingen dokumentasjon for utført arbeid, men opplyst utført av fagperson.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Panelplater på vegg. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Ikke fuktsikker overflate i våtsonen på vegg. Våtrommet er mindre enn 4 m², det er da krav til at alle deler av rommet er å betrakte som våtsone.

• Det er observert kvistgjennomslag på vegg; utbedring må påregnes da fenomenet er knyttet til ikke tilstrekkelig ventilasjon i rommet som resulterer i svingninger i luftfuktighet og temperatur. Avviket må ses i sammenheng med ''Ventilasjon''.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet mangler fungerende tettesjikt og membran i våtsonen. Selv om dusjkabinett hindrer direkte vannsprut, er området fortsatt klassifisert som våtsone og krever fuktsikring for å tåle kondens, fuktighet og eventuell vannpåkjenning. Manglende membran kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen og skjult skade på innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke.

Tilstandsrapport



Det dusjes i dusjkabinett og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.

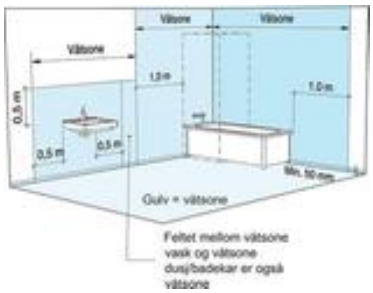
Det kan ikke konstateres fuktsikker overflate på skråhimling i våtsone.



Ikke fuktsikker overflate i våtsonen på vegg. Våtsone er 0,5 meter fra håndvask.



Det er observert kvistgjennomslag på vegg; utbedring må påregnes da fenomenet er knyttet til ikke tilstrekkelig ventilasjon i rommet som resulterer i svingninger i luftfuktighet og temperatur. Avviket må ses i sammenheng med ''ventilasjon''.



Figur viser våtsoner på våtrom. Hentet fra SINTEF Byggforsk.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet funksjonstid oppnådd på membran/tettesjikt.

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid og har en usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke membran på vegg. se pkt. '' Overflate vegger og himling''.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Membraner har en aldringsprosess og forventet funksjonstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder. Membranen har en usikker fremtidig funksjon.

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid og har en usikker fremtidig funksjon. Risiko for lekkasjer og funksjonssvekkelser øker med alder.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant. Speil. Dusjkabinett. Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:
• Det er skade på dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes oppgradering/vedlikehold på dusjkabinett.



Sprekker/skader på dusjkabinett.



Sprekker/skader på dusjkabinett.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Kun naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til opphopning av fukt etter dusjing og generell bruk, med økt risiko for kondens, muggvekst, dårlig luftkvalitet og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Naturlig ventilasjon gir normalt ikke tilstrekkelig kapasitet til å håndtere fuktproduksjonen i et våtrom.

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i loftstue mot dusjsone. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

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

Tilstandsrapport

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.



Gulv: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Vegg: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Fuktmåling med pigg mot våtrom: Det ble ikke målt forhøyde fuktverdier ved hulltaking på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og microbølgeovn. Plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Eldre innredning. Noe slitasjer/skader er registrert.

Fuktsvellinger på skrog/ underskap.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for strakstiltak da innredning fungerer for dagens eier, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til innredningen så kreves det utbedring eller utskifting.



Benkeskap. Det anbefales å montere vannstoppventil med sensor under innredning.



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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenventilator er funksjonstest på befaringsdagen og funnet OK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør i: Kobber/metall. Plast (rør i rør.)
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.
Innvendige vannrør av noe varierende alder og eier opplyser at det meste ble skiftet ut i forbindelse med rehabilitering i 2001.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for deler røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for lekkasjer og vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern. Innvendige avløpsrør av varierende alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for deler av røranlegg er oppnådd.

• Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avløpsrør skiftes.

Konsekvens/tiltak

• Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke veggventil på soverom.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe fra ca. 2021 er plassert i kjellerstue.

Luft-luft varmepumpe fra ca 2019. er plassert i stue i 1.etasje.

Eier er litt usikker på årstall. Service utført høsten 2024.



Kondensvann fra varmepumpe ledes ikke vekk fra bygningen. Det kan bygge seg opp issvuller under varmepumpe og inntil mur og kan trenge inn i grunnmur.
Anbefaler å etablere en permanent løsning som leder vannet vekk fra grunnmur.



Kondensvann fra varmepumpe ledes ikke vekk fra bygningen. Det kan bygge seg opp issvuller under varmepumpe og inntil mur og kan trenge inn i grunnmur.
Anbefaler å etablere en permanent løsning som leder vannet vekk fra grunnmur.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1994 er plassert i kjeller. Overløp fra bereder er ført ut i sluk under trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.





Det anbefales strømtilkobling med fast tilkobling. (ikke støpsel og vanlig stikkontakt)

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjeller.

Det er fremvist samsvarserklæring/ egenkontroll for elektriske arbeider i 2001. Følgende arbeider er nevnt i egenkontroll-skjema datert 29/11-2001: Nytt

inntak/sikringsskap, samt jording. Komplett installasjon 2.etg samt ny opplegg bad, stue, vaskerom, sov 1.etg . Ny installasjon i kjeller, vindfang, gang og soverom.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

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

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet). For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod i kjeller.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukkingsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Fuktsikringens utførelse er ikke kjent under terreng.

Eier opplyser at boligen er re-drenert i 1987.

Vurdering av avvik:
• Halvparten av forventet funksjonsstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd.
• Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje. Dette begrenser vurderingen av bygningsdelen på innsiden.
• Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng.

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

Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

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

• Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Det er symptomer på sviktende drenering og det vil være påregnelig med forhøyede fuktverder i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til råteskader som kan være kostbare å utbedre. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.

.


Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Støpt betongplate i kjeller.
Grunnmur er innkledd flere steder innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:
• Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

• Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det oppfordres til å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Svekkelse av grunnmuren under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer. Sprekker i muren kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Det er viktig å utbedre setningsskader i grunnmuren for å unngå ytterligere skader.

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

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



Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene). Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak

• Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 så må fallforhold på terreng endres.



Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

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

Beskrivelse

Synlig utvendig avløpsrør i: Soil/støpejern. Opplyst om ny avløpsledning i plast fra kum på nordsiden av huset til kommunal tilkobling, installert i 2016.
Synlige utvendig vannrør i: Plast. Opplyst om ny vannledning fra kommunal ledning til huset, installert i 2016.
Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 settes basert på alderen av soilrøret som ligger mellom kjeller og kum. Både vannledning og avløpsledningen er fra 2016 og gis TG1.
Rør som ligger utenfor boenheten er ikke videre undersøkt/dokumentert ut over opplysninger fra huseier.

Vurdering av avvik:
• Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.
Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Risiko for skader øker med alder og anlegget har en usikker fremtidig funksjon. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m3) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m3.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet). For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår basset på dato på byggemelte tegninger.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er ikke teknisk vurdert.
Kjøper oppfordres til egne undersøkelser.

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med to biloppstillingsplasser, bodrom og carport/ takoverbygg på ca. 53 m²

Støpt gulv på grunn av betong. Ringmur av betong. Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning. Mønet skråtak med takstoler. Taktekking med betongstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Vindskier med toppbord i tre. Ytterdør av treverk. Vinduer med 1-lags glass. Ledporter i treverk. Innlagt strøm.

Garasje, boder, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

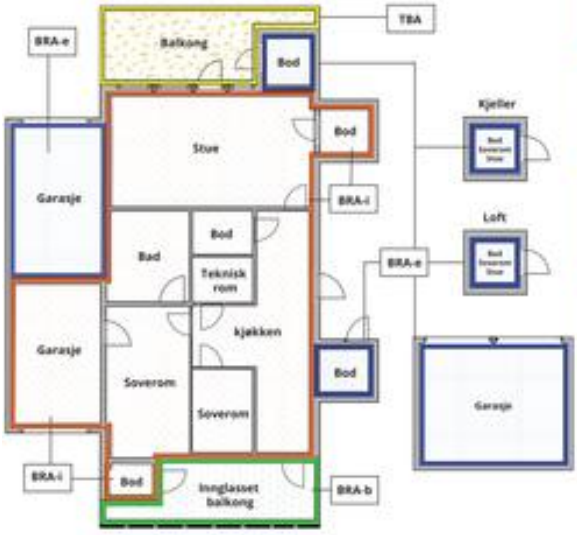
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Underetasje	68	27		95			95
1. Etasje	107			107	51		107
Loftetasje	52			52		7	59
SUM	**227**	**27**			**51**	**7**	**261**
SUM BRA	**254**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Vindfang, gang, kjellerstue, bod, bod 2	Garasje	
1. Etasje	Gang, bad, vaskerom, soverom, spisestue, stue, kjøkken		
Loftetasje	Stue, bad, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 222 cm og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 238 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 206 og 212 cm.

Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde. Arealt er medtatt som ALH (areal med lav takhøyde).

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Veranda i 1.etasje på vest, sør og øst-fasaden.

Utvendig inntilliggende garasje er medtatt i det oppmålte arealet og er medtatt som BRA-e (eksternt bruksareal.)

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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

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

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

Kommentar til byggemeldte tegninger:
- Bodrom i kjeller under kjøkken er ikke vist på byggemeldte tegninger datert 12/3-2000. Rommet er vist på opprinnelige byggetegninger fra 9/4-1964. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser om godkjent bruk for rommet.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg for overnevnte forhold.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		53		53	
SUM		**53**			
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Målt takhøyde i garasje: Varierende, men målt 245 cm.

Carport/takoverbygg er ikke medtatt i arealoppstillingen, da dette ikke utgjør målbart areal iht. gjeldende arealstandard. Areal carport/takoverbygg utgjør ca. 17 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Byggemeldte tegninger datert 30/11-1971.

-Det er registrert avvik på fasade og planløsning ut ifra byggemelte tegninger.
-Taket er forlenget med carport mot vest.

Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer med dagens situasjon så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg for overnevnte forhold.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

TAKSTCON

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Jørgen Mjørlund	Takstingeniør
	Roy Blien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	149	27		0	5810.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Næssvegen 8

Hjemmelshaver
Blien Roy

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold,
inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2025-2035 for Vestre Toten.
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - nåværende.

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

Tinglyste/andre forhold

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

Energi

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

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

- Bytt ut lite energieffektive oppvarmingsprodukter. Går du fra elektrisk oppvarming til luft/luft-varmepumpe, vil du kunne halvere kostnadene ved romoppvarming.
- Endre dusjvanene dine. Et standard dusjhode bruker cirka 16 liter vann i minuttet. I en familie på fem, der alle kutter tiden i dusjen fra 10 til 5 minutter, er det nesten 8000 kroner å spare med en strømpris på 1 krone (ink. nettleie og avgifter). En sparedusj er et alternativ dersom det er vanskelig å kutte på tiden.

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.09.2026	Kommunale opplysninger: reguleringsbestemmelser, kommunale avgifter, kommuneplankart, vegkart.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.09.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.09.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	01.09.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse	30.03.2004	Ferdigattest datert 30/3-2004. Påbygg bolig, nytt BRA =51m2.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring/ Egenkontroll	29.11.2001	Nytt inntak/sikringsskap, samt jording. Komplett installasjon 2.etg samt ny opplegg bad, stue, vaskerom, sov 1.etg . Ny installasjon i kjeller, vindfang, gang og soverom.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	01.09.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig fra 1962	01.12.1962	Plan, snitt og fasadetegninger fra 1962	Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig fra 2000	12.03.2000	Plan, snitt og fasadetegninger fra ombygging i år 2000/2001.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport el-anlegg		Stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er ingen garanti for at anlegget er feilfritt.	Ikke gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted	25.08.2026	Sist utført tilsyn:3/4-2025 Sist utført feiing:3/4-2025 Avvik: Ingen	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger garasje fra 1971	30.11.1971	Plan, snitt og fasadetegninger.	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke	01.09.2026	Kommunale opplysninger: reguleringsbestemmelser, kommunale avgifter, kommuneplankart, vegkart.	Gjennomgått		Nei
Boliginfoskjema	27.08.2026	Rekvirent har gitt diverse opplysninger om boligen via skjematur.	Gjennomgått		Nei
Radonkart	01.09.2026	Radonkart hentet fra https://geo.ngu.no/	Gjennomgått		Nei
Energiattest	01.09.2026	Enova.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.09.2026	
2	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

Forutsetninger

av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Roy Blien	9578-5995-4-51194	2026-08-27 08:15:38

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. aug. 2026

Oppdragsnummer
71-0156/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Næssvegen 8, 2843 EINA

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Roy Blien

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. oktober 1985

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1226195
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørl.Jan Olav Huuse, Reinsvoll

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørl.Jan Olav Huuse, Reinsvoll

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Hus renovert og påbygget en etasje i 2001

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Hus renovert og påbygget en etasje i 2001

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dyrud&Tollefsrud

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innstallatør ABB Toten, samsvarserklæring 29/10-2016. Hus er Ikkerenovert og påbygget en etasje i 2001, nytt strøminntak til hus, og all elektrisk nytt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ikke sikker, noen år siden.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toten Entreprenør.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rune Strand og Kjell Sandbakken i 2001.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: La inn kommunalt vann/kloakk i 2013

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: 2 varmepumper+varmekabler/ovner og vedfyring

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 71-0156/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Roy Blien	**2026-08-27**

Identifikasjon

Roy Blien

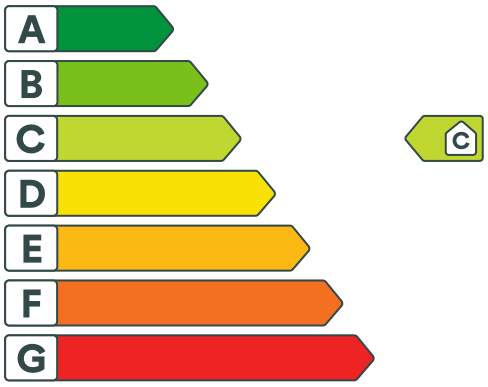
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Næssvegen 8, 2843 EINA	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342991**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157157531**
Gårdsnummer **149**	Bruksnummer **27**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **254,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **227,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
165,90

Vestre Toten kommune
Plan
P.B. 84
2831 RAUFOSS

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl)
14. juni 1985 § 99 nr. 1

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Bygghjelper´n	Roy Blien 2843 EINA

Ferdigattest er gitt

Eiendom / Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Blilibakken, Eina	149	27		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art
Påbygg bolig, nytt BRA = 51 m2.

Vedtak fattet av Vestre Toten kommune, plan- og forvaltningsav.	Vedtak dato	Saksnr.
	03.11.2000	0015/00

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
18.03.2004	Utførende foretak
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Raufoss	30.03.2004	Stein Håvard Røstad

Kopi sendt til

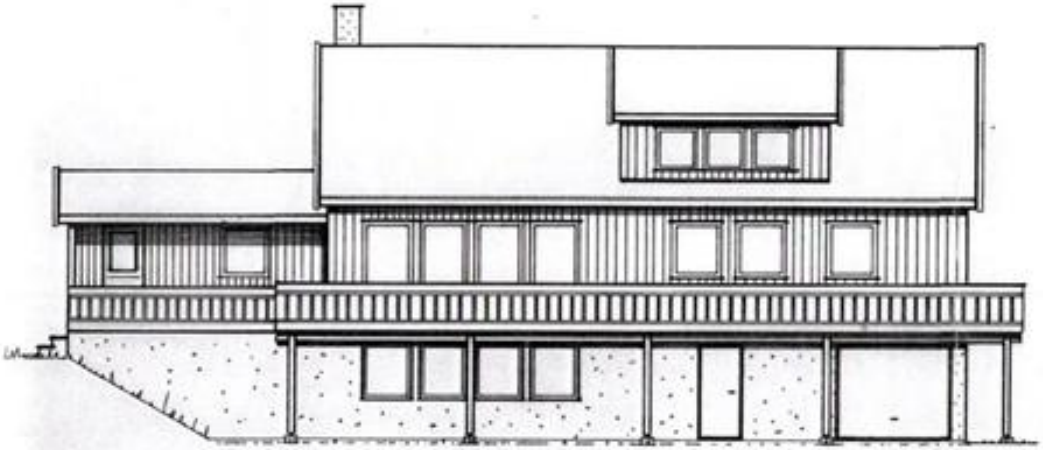
Navn	Adresse	
Rune Strand		2843 EINA
Jan Olav Huuse	Rognvegen 5	2840 Reinsvoll



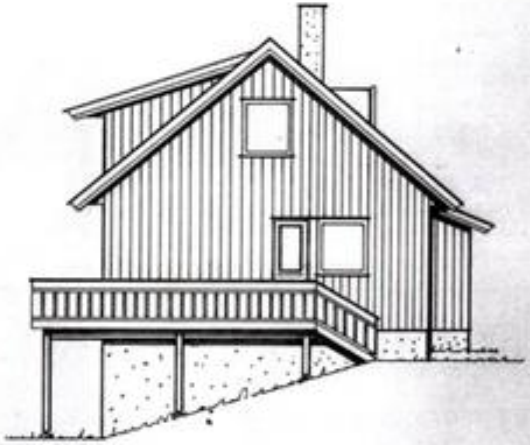
Vest



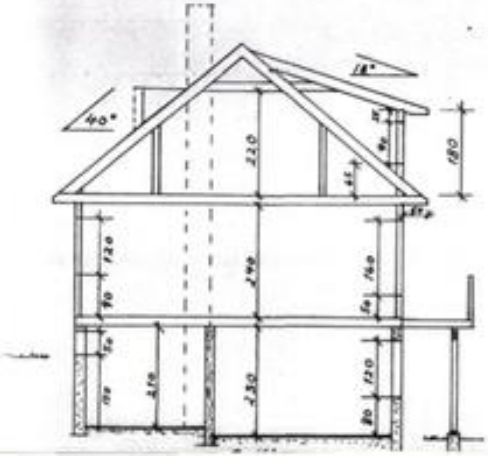
Nord



Syd



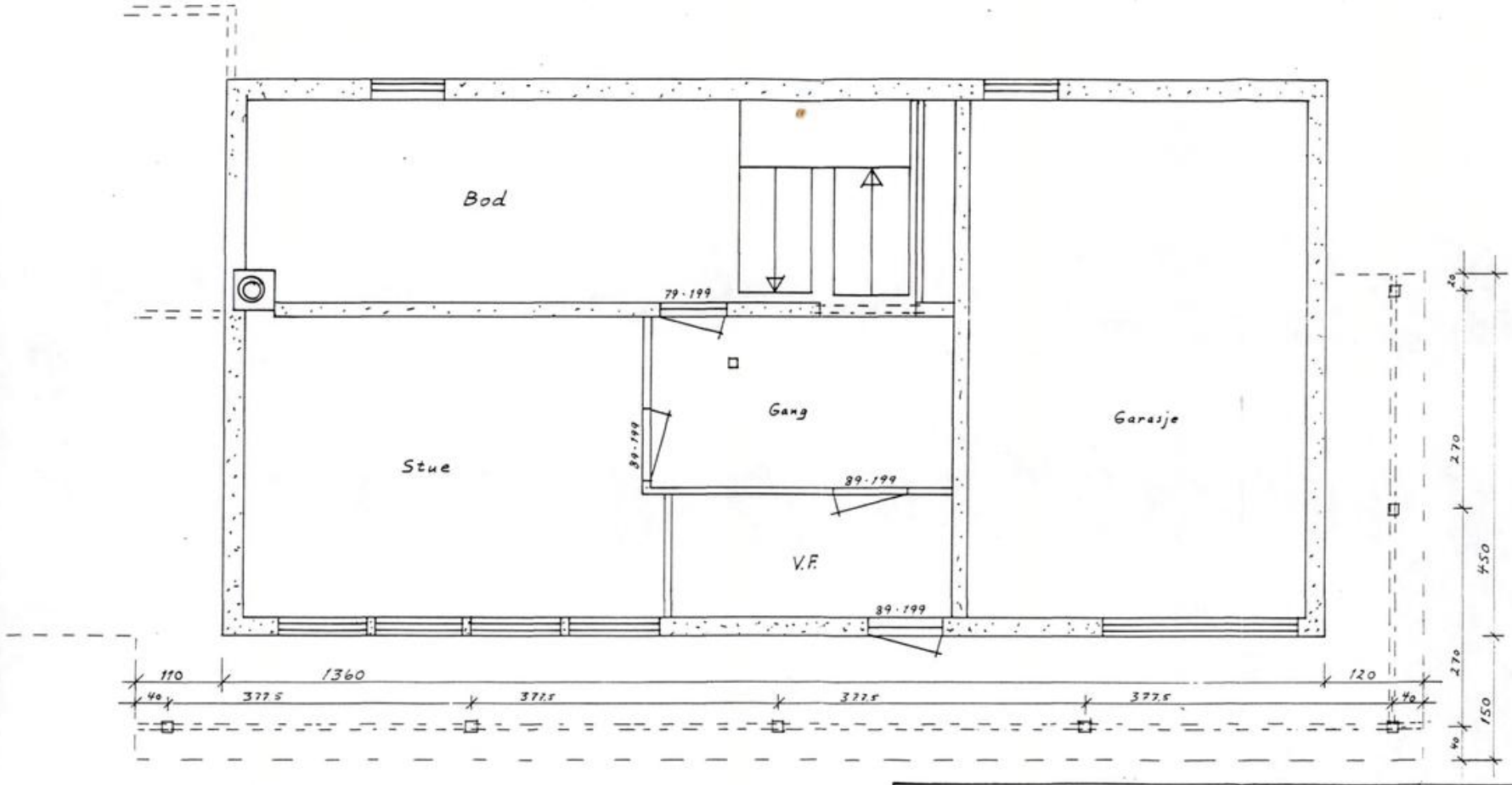
Øst



BYGGHERRE: Roy Blien 2843 Eina			
BYGGEPLASS: 2843 Eina			DATO: 12.03.00
KOMMUNE: Vestre Toten	149 G.NR.	27 B.NR.	Byggmester Oddgeir Langedrag 2850 Lena
MÅL: 1:100	INNHOLD: Fasader og snitt.		
SIGN: O.L.			-fagkunnskap gir trygghet

D-4

VESTRE TOTEN KOMMUNE
PLANAVDELINGEN
Postboks 84, 2831 RAUFOSS



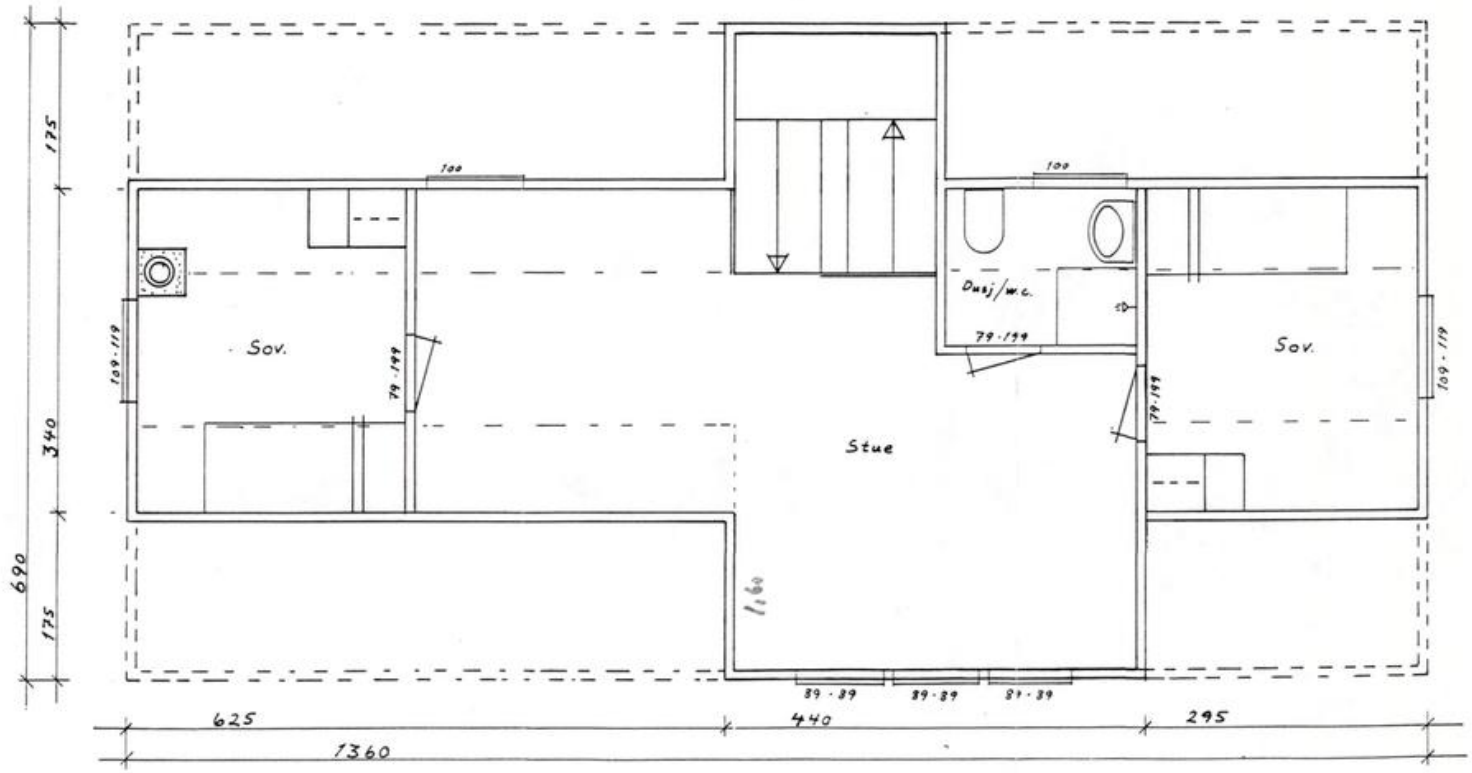
BYGGHERRE:	Roy Blien 2843 Eina		
BYGGEPLASS:	2843 Eina		DATO: 12.03.00
KOMMUNE:	Vestre Toten	149 G.NR.	27 B.NR.
MÅL: 1:50	INNHOLD: Plan underetg.		
SIGN.: O.L.			

Byggmester
Oddgeir Langedrag
2850 Lena

-fagkunnskap gir trygghet

D-5

VESTRE TOTEN KOMMUNE
PLANAVDELINGEN
Postboks 84, 2831 RAUFOSS



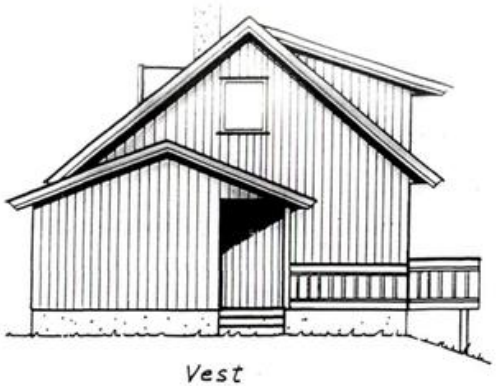
BRA : 13.28 + 3.40 + 1.60 × 4.08 = 45.15 + 6.53 = 51,68

BYGGHERRE: Roy Blien 2843 Eina			
BYGGEPLASS: 2843 Eina			DATO: 12.03.00
KOMMUNE: Vestre Toten		149 G.NR.	27 B.NR.
MÅL: 1:50	INNHOLD: Plan loftetg.		
SIGN.: O.L.			

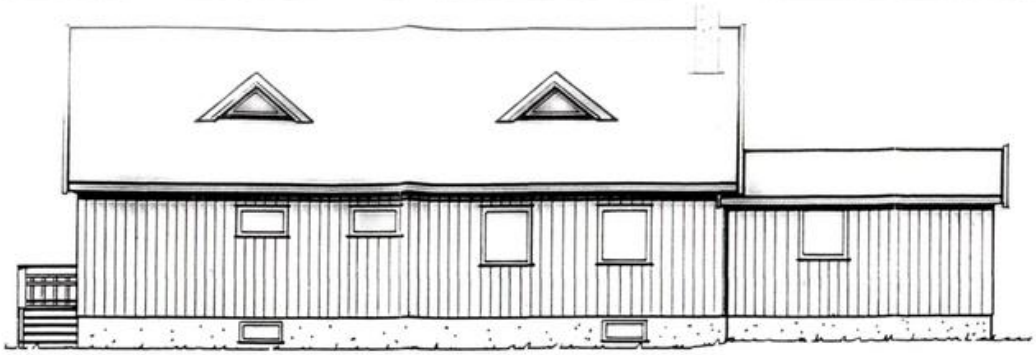
Byggmester
Oddgeir Langedrag
2850 Lena

-fagkunnskap gir trygghet

D-6



Vest



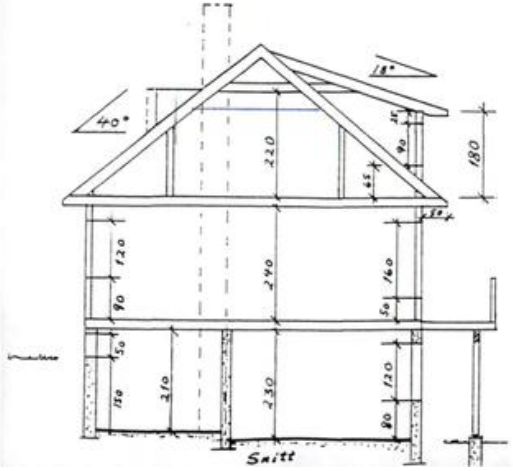
Nord



Syd



Øst



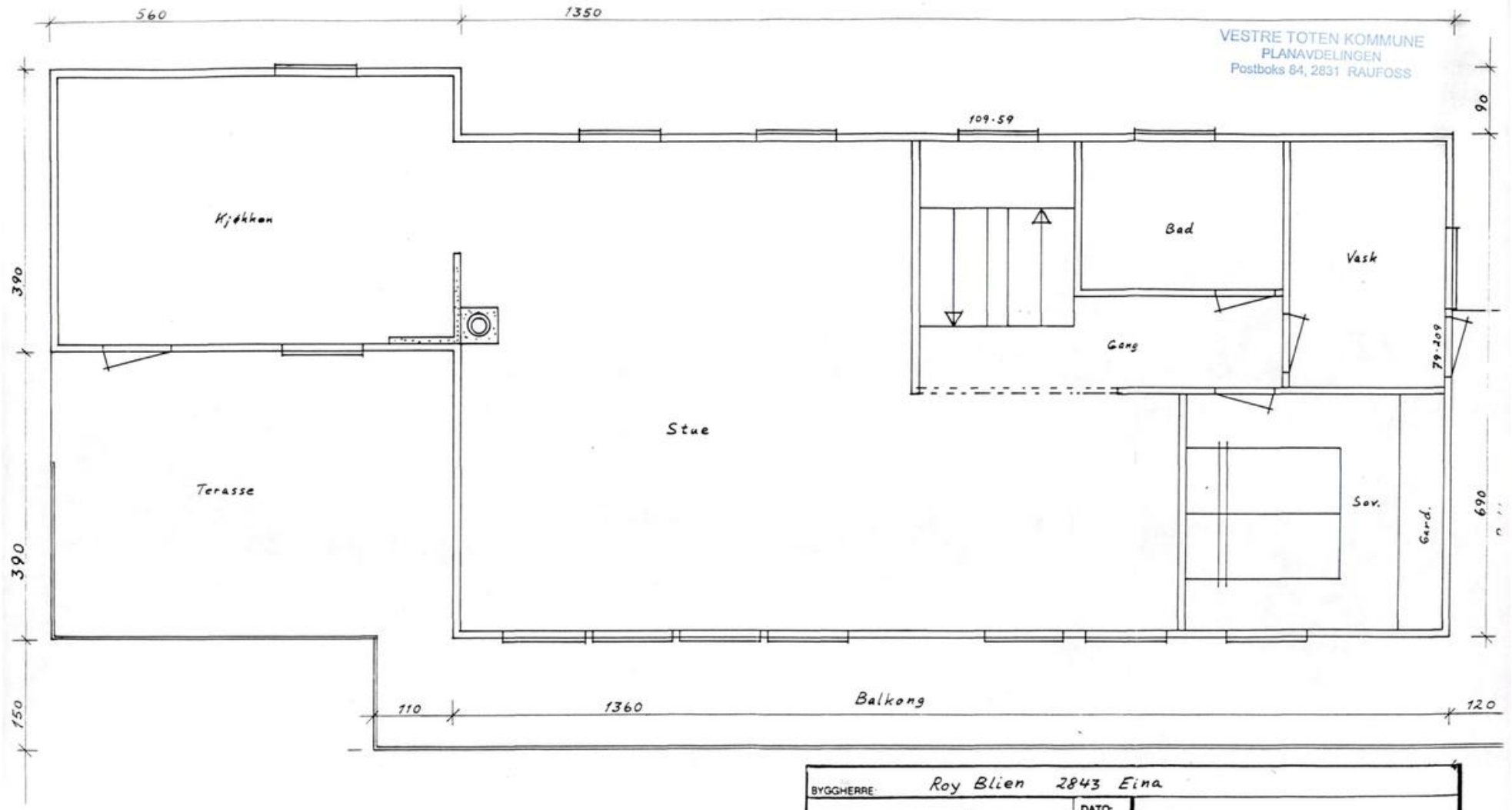
VESTRE TOTEN KOMMUNE
PLANAVDELINGEN
Postboks 84, 2831 RAUFOSS

BYGGHERRE: Roy Blien 2843 Eina			
BYGGEPLASS: 2843 Eina			DATO: 12.03.00
KOMMUNE: Vestre Toten		149 G.NR.	27 B.NR.
MÅL: 1:100	INNHOLD: Fasader og snitt.		
SIGN.: OØ.			

Byggmester
Oddgeir Langedrag
2850 Lena

-fagkunnskap gir trygghet

D-3



VESTRE TOTEN KOMMUNE
PLANAVDELINGEN
Postboks 84, 2831 RAUFOSS

BYGGHERRE: Roy Blien 2843 Eina			
BYGGEPLASS: 2843 Eina		DATO: 12.03.00	
KOMMUNE: Vestre Toten	149 G.NR.	27 B.NR.	
MÅL: 1:50	INNHOLD: Plan 1. etg.		
SIGN.: O.E.			

Byggmester
Oddgeir Langedrag
2850 Lena

-fagkunnskap gir trygghet

Vestre Toten kommune

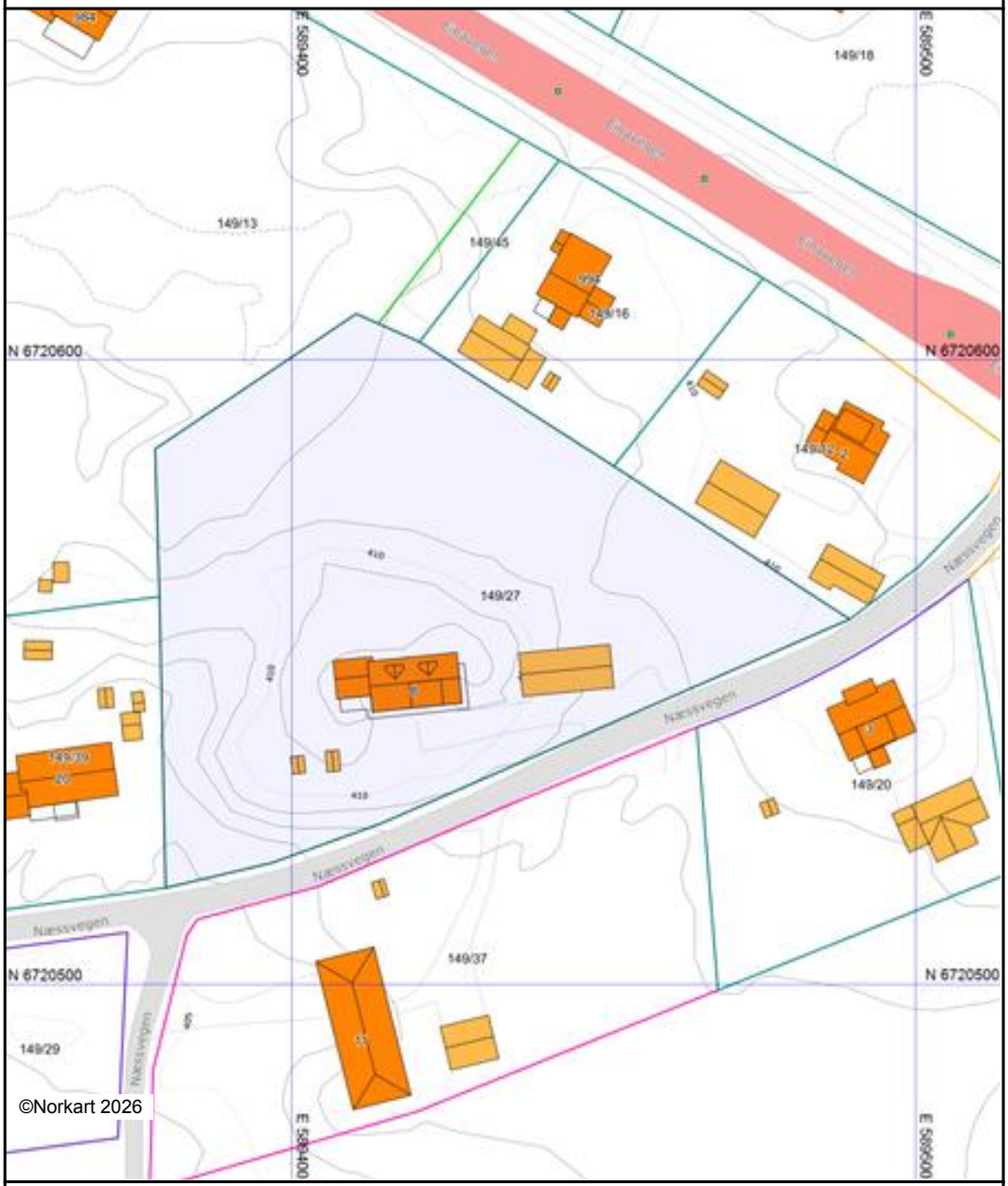
Grunnkart

Eiendom: 149/27
Adresse: Næssvegen 8
Dato: 25.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

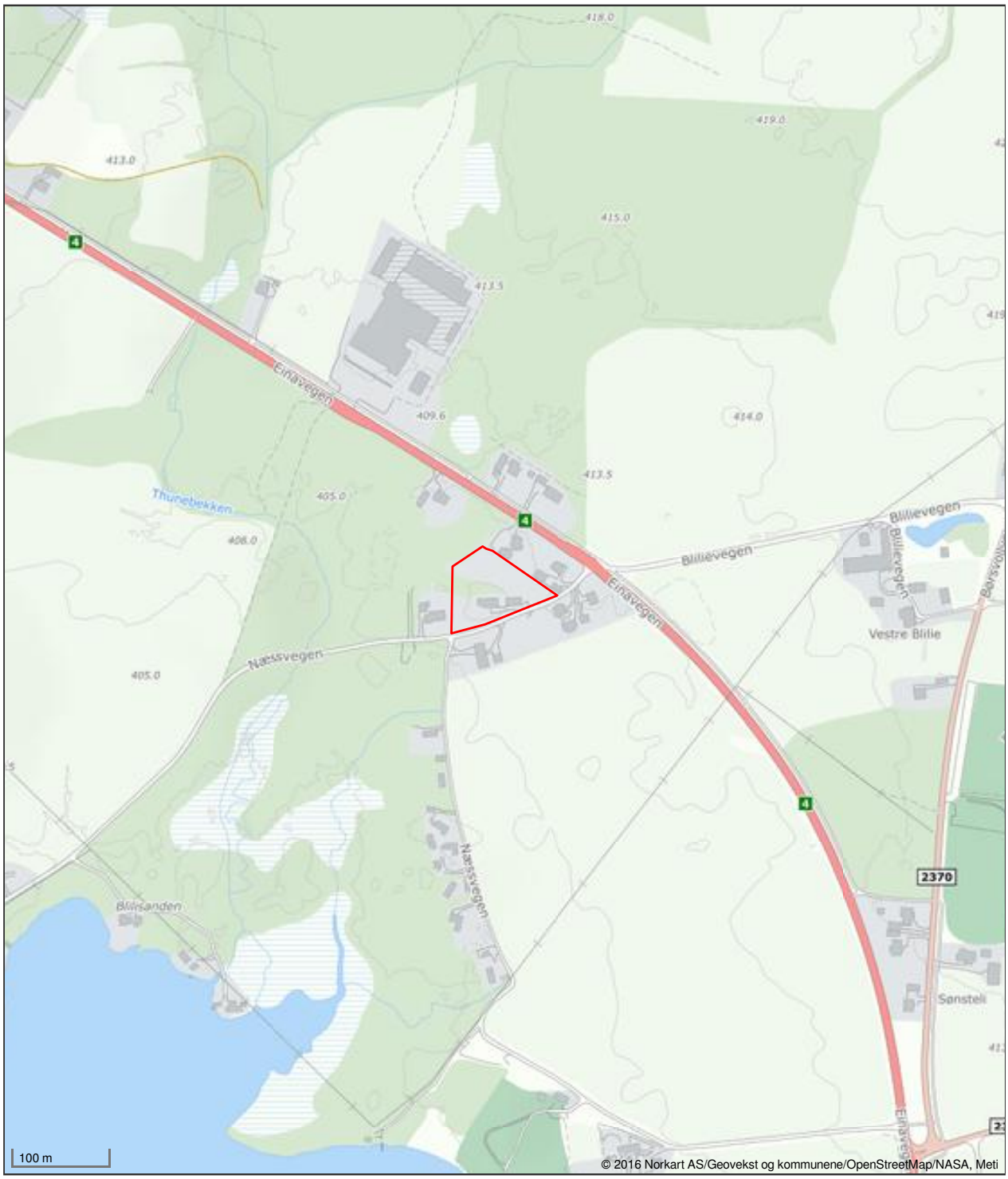


©Norkart 2026

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.

Utskriftsdato: 25.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3443 - 149/27//



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

Utskriftsdato: 25.08.2026

Vestre Toten kommune

Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss
Telefon: 61 15 33 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestre Toten kommune

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	149	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Næssvegen 8, 2843 EINA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	6 918,00 kr
Vann Forskudd	843,76 kr
Vann abonnementsgebyr	1 618,76 kr
Vann abonnementsgebyr	1 489,24 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 705,00 kr
Avfall	5 312,48 kr
Feiing/tilsyn	740,00 kr
Vann forskudd	776,24 kr
Avløp Forskudd	1 245,00 kr
Avløp Forskudd	1 145,40 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 568,60 kr
Sum	**23 362,48 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfall	25%	1	4700.00	1/1	0 %	4 700,00 kr	3 525,00 kr
Feiing/tilsyn	0%	1	672.00	1/1	0 %	672,00 kr	504,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann abonnementsgebyr	15%	1	2610.50	1/1	0 %	2 610,50 kr	1 957,86 kr
Avløp abonnementsgebyr	15%	1	2749.65	1/1	0 %	2 749,65 kr	2 062,23 kr
Avløp Forskudd	15%	54	42.21	1/1	0 %	2 279,07 kr	1 709,31 kr
Vann forskudd	15%	54	24.73	1/1	0 %	1 335,15 kr	1 001,37 kr
Eiendomsskatt	0%	1721876	4.00	1/1	0 %	6 887,00 kr	5 165,25 kr
					Sum	**21 233,37 kr**	**15 925,02 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

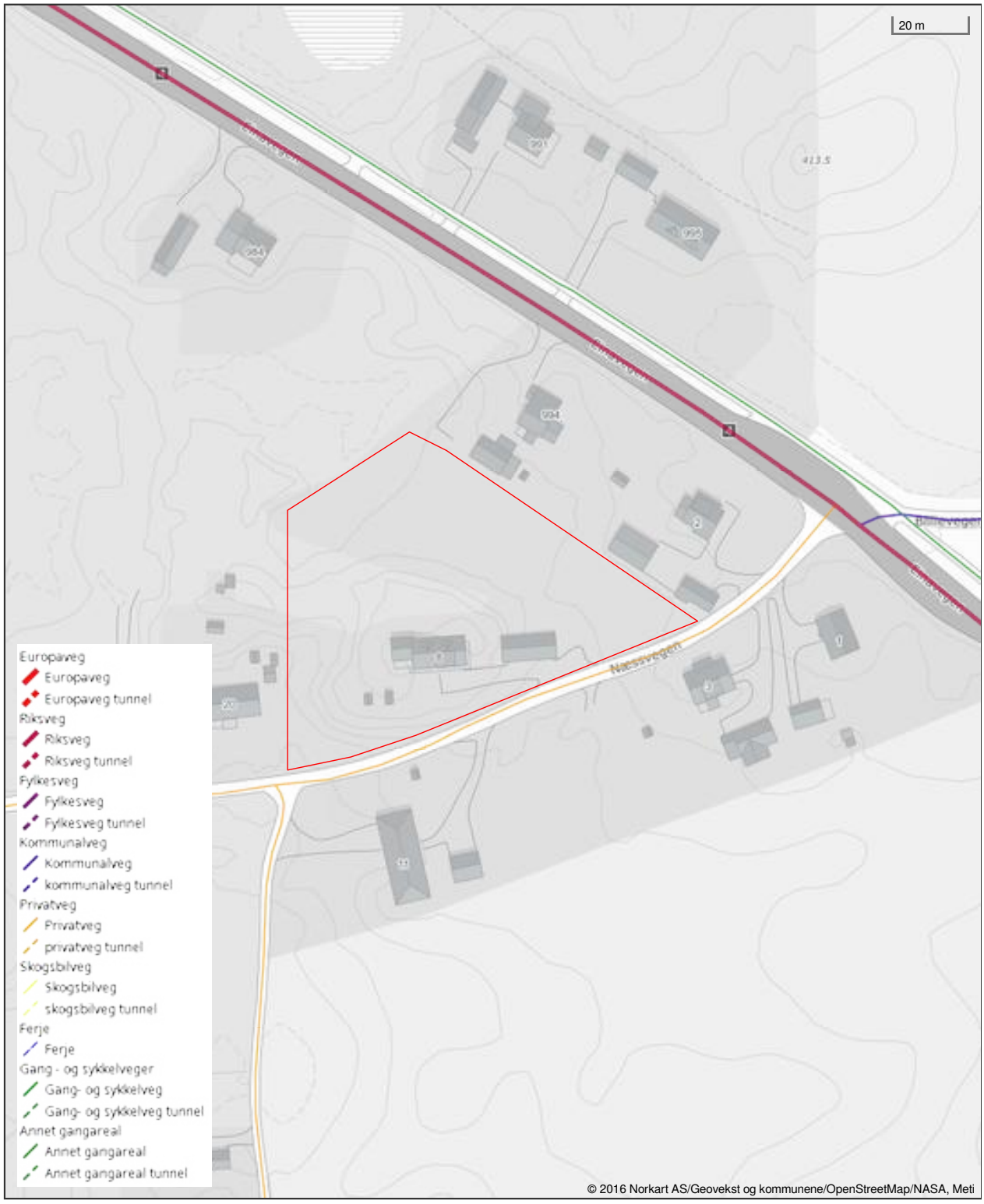
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3443 - 149/27//



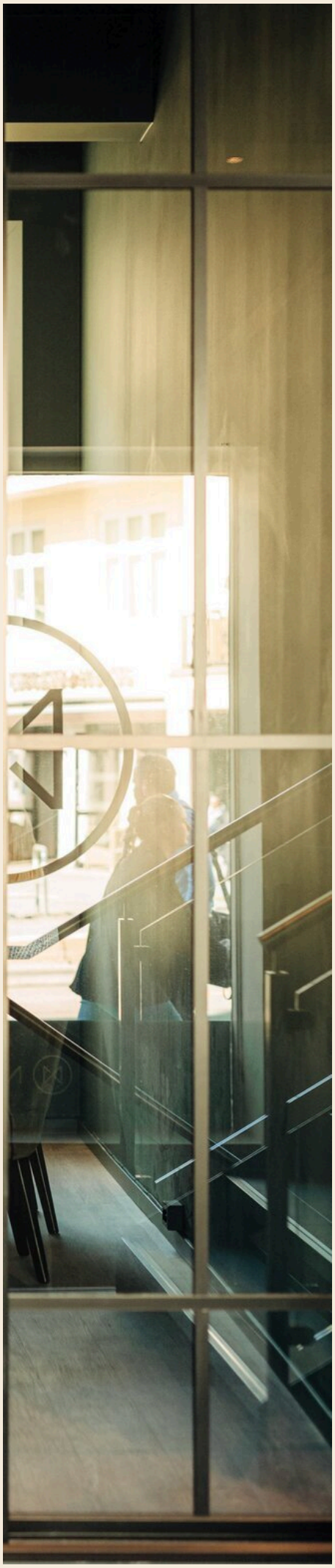
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Gjøvik og Toten er områder med tydelig lokal karakter. Vi kjenner hva som beveger markedet her, hvilke kvaliteter kjøperne vektlegger og hva som skiller en gjennomsnittlig salgsprosess fra en god en. Megleren din tar oppdraget på alvor og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

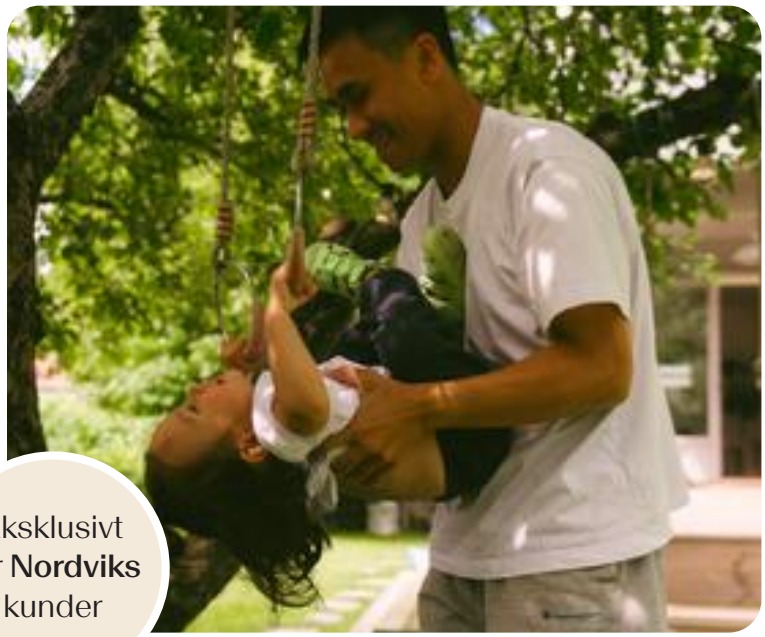


Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
950 89 800

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 71-0156/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Næssvegen 8 2843 EINA
Matrikkel: Gnr 149, bnr 27 i Vestre Toten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vegard Dotseth

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Gjøvik
v.dotseth@nordvikbolig.no
918 00 244