NORDVIK

Mjøsvegen 288

4 soverom | 276 kvm | Enebolig



Velkommen til

Mjøsvegen 288

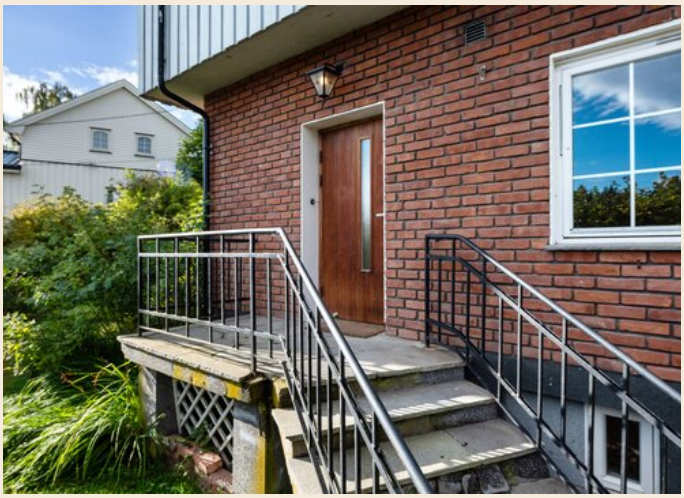
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
39	Om boligen
57	Nabolagsprofil
59	Tilstandsrapport
107	Andre vedlegg
108	Egenerklæringsskjema
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.09.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik generasjonsbolig over to etasjer og kjeller. Vestvendte uteplasser og frodig hage. Stort verksted/garasje.

Prisantydning	**3 800 000,-**
Omkostninger	**96 090,-**
Totalpris	**3 896 090,-**
BRA-i	**276 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Mjøsvegen 288 - Stor og innholdsrik enebolig fra 1957, senere tilbygget og ombygget i 1980. Boligen er over to etasjer med kjeller og har et bruksareal på 276m² i tillegg til et frittliggende garasje bygg med stort garasjerom og boder. Passe stor tomt med etablerte frodige grøntarealer og terrasseplattinger på vestlig solside.

Høydepunkter:

- Stort bruksareal over to etasjer og kjeller.
- To bad fra mellom 2018/2022.
- Varmepumoe og peisovn i begge etasjene.
- Romslige romløsninger i oppholdsrom.
- Til sammen 4 soveom med gode størrelser og møbleringsmuligheter.
- Stort garasjebygg med verksted og boder.
- Romslig gårdsplass med ytterliggere parkeringsmuligheter.
- Nærhet til Mjøsa, skog- og mark, fotballplass, barnehage.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 96 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

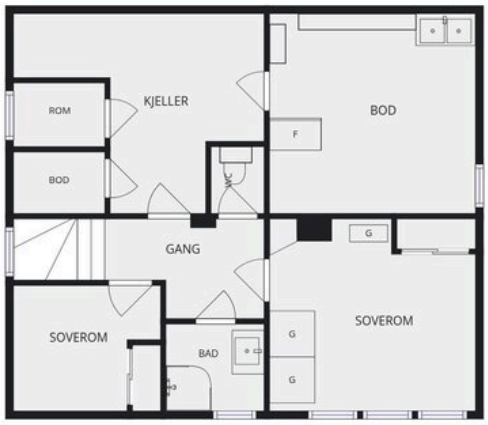
2. Etasje
BRA-i: 112 kvm
Total BRA: 112 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.




































288




















Gilde
Gilde










STANLEY
BAHCO
BAHCO
BAHCO


MILTEMA
MOTOR OIL
5W-30
MILTEMA
CHAIN
OIL
47
EUROPEAN RALLY CHAMPIONSHIP
de
LUXEMBOURG





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
71-0166/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Mjøsvegen 288, 2849 KAPP
Gnr 107, bnr 33 (ideell andel 1/1) i Østre Toten kommune

Selgere
Tonje Hermann
Espen Haug

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
95 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
115 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 896 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 915 790,- (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
1957

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 276 kvm
BRA-e: 69 kvm
Totalt BRA: 345 kvm
TBA: 74 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 68 kvm. 2 soverom, gang, bad, toalettrom og boder.
Total BRA: 68 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Vindfang, boder, gang, kjøkken, spisestue, stue og gang til leilighet.
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 74 kvm. Terrasseareal.

2. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 112 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 59 kvm. Garasje og bod.
Total BRA: 59 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Utvendig boder.
Total BRA: 10 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 2. etasje: Varierende, men målt 240-328cm. Skråhimling

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 242cm.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 228cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:
Terrasseplattinger mot vest. Terrasse ved inngang til leilighet.

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kommentar:
Det er mottatt tegninger av 1. og 2.etasje fra ombygging i ca. 1980. Det er ikke tegninger av kjellerplan.
Det foreligger ikke tegninger fra byggeår. Det foreligger ikke komplett tegningsett av boligen. Planløsning fra ombyggingsår for 1. og 2. etasje stemmer ikke med dagens situasjon. Fasadetegninger stemmer ikke med dagens situasjon.

Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende
kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

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

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja
Kommentar:
Det er ikke tilfredsstillende rømningsveier fra innredet rom i kjeller.

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.

Innhold
1.etasje
Vindfang, 2 boder, gang, kjøkken, spisestue, stue og gang til leilighet.
Terrasseplattinger mot vest og terrasse ved inngang.

2.etasje
Bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Kjeller
Gang, 2 soverom, bad, toalettrom og 4 boder.

Garasje
Stor garasje med biloppstillingsplass/verksted og boder.

Standard
Entré
Boligen har to entreer, begge i 1.etasje.

Stue
Store og romslige stuer i begge etasjer. Med flere møbleringsmuligheter til ønskede møbelgrupper og soner. I tillegg rikelig med plass til klassiske oppbevaringsmøbler som sjenker, vitrineskap og kommoder. Begge stuer har peisovn til oppvarming. Stue i 2.etasje med god takhøyde.

Kjøkken
Kjøkken i 2.etasje med kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i 1.etasje i åpen løsning til spisestue/stue.
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og
laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Bad, wc og vaskerom
Bad i 2.etasje med fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Formpresset panel i himling. Sluk av plast.
Dobbel servant med underskap.
Dusjkabinett. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

Bad i kjeller med fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjhjørne med glassdører. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.
Rekvirent opplyser at bad er fra mellom 2018 og 2022. Nøyaktig årstall er usikkert.

Soverom
Boligen har til sammen fire soverom med litt varierende størrelser men til gjengjeld ulike bruks- og innredningsmuligheter. Flere rom med garderobeløsning.

Lagring

Det er gode oppbevaringsmuligheter på innvendige boder. Og utvendig i garasje med bod.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i kobber og metall. Vanninntak med varmekabel.
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller. Varmtvannbereder på ca. 150 liters kapasitet i kjeller.
Synlige avløpsrør i plast og soil/støpejern.

Gammel fyringsanlegg anbefales fjernet. Det er montert varmepumpe i begge etasjer.

Elektrisk anlegg med automatsikringer med i hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringsskap med automatsikringer og egen strømmåler for hoveddel er plassert i kjeller.
Sikringsskap for leilighet er ikke påvist.
Sikringsskap med automatsikringer og egen strømmåler for garasje er passert i 1.etasje i kjeller.

Boligen har mekanisk og naturlig avtrekksventilasjon.

Generelle materialvalg
Himlinger med panel og malte glatte flater. Vegger med malt strie, murpuss, panel, tapet og fliser. Gulv med parkett, fliser, betong og gulvbelegg.
Trapper av treverk mellom etasjene.
Glatte dører med profilert listverk, folledør i tre med gassfelt, glassfelt i en dør og profilerte dører.

Parkering
Parkering i garasje eller på romslig gårdsplass med plass til flere biler.

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: Bad er lagt nytt en gang i årene mellom 2018-2022. Detaljer ukjent.

- 21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei
Eventuell kommentar: Boligen er delt i to, men jeg kjenner ikke til historikken, og svarer derfor nei her for sikkerhets skyld.

- 21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Nei
Eventuell kommentar: Se kommentar over. Boligen er delt i to. Jeg kjenner for øvrig ikke til historikken.

- 27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Ja
Beskriv: Aldri hørt om noe slikt

- 28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Ja
Beskriv: Foreligger ingen slike forhold

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Jørgen Mjørlund

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:
Taktekking: Taket er tekket med asfaltshingel.

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 med en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk.

Takkonstruksjon/Loft: Mønet skråtak i trekonstruksjoner.Taksperrer i treverk. Synlig limtredrager i møne og bordkledning i himling innvendig. Luftespalte ved raft.
Undertak/tettesjikt er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket/tildekket.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Yttervegg i betong forblendet med tegl i deler av 1.etasje og sokkel.
Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Plastvinduer med 2-lags isolerglass.
Trevinduer med 1+1 lags glass.
Vinduer er av eldre dato.

Enkelte vinduer fra 2022: Trevinduer med 2-lags isolerglass. Disse gis TG1.
Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Ytterdører: Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass.

Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Terrasse mot øst foran inngangspartiet. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 72cm.

Terrasseplatting mot vest med adkomst fra stue. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Innvendig:
Etasjeskiller: Støpt gulv på grunn i kjeller.
Etasjeskiller i betong. Etasjeskiller i trekonstruksjoner i 2.etasje i tilbygg.
Det er målt ca. 6mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10mm.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje påsoverom mor sør over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 12mm.

Det er målt ca. 8mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 15 mm.
Det er målt ca. 8mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10mm.

Det er målt ca. 6mm høydeforskjell på gulv i underetasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 8mm.
Det er målt ca. 4mm høydeforskjell på gulv i underetasje på gang over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5mm.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn i 1.etasje og i leilighet i 2. etasje.

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

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Støpt gulv av betong i kjeller. Deler av kjeller er innredet. Det er ikke utfordre vegger på rom under terreng. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.
Deler av kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur.

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

Fuktsikring og drenering: Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betong. Støpt betongplate i kjeller.

Terrengforhold: Skrånende tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.
Synlige utvendig vannrør i: Plast.
Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.
Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.
Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

Oljetank: Oljetank av ukjent type.Påfyllingsrør synlig på yttervegg.

GARASJE
Garasje med verkstedrom og smøregrav på ca. 59 m² og utvendige boder på ca. 10 m²

Støpt gulv på grunn av betong. Ringmur av betong. Yttervegger i murte blokker og trekonstruksjon Overflater med murpuss og trekledning mot møne. Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Taktekking med metallplater. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Vindskier med toppbord i tre. Ytterdør av metall. Plassbygde garasjedører i tre. Innlagt strøm.

Usikkert om smøregrav er godkjent - oppfordres til ytterligere undersøkelser.

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

TG2
Taktekking
Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd og bygningsdelen har en usikker fremtidig funksjon.

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

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

· 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.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.

· Vindskier bærer preg av elde og slitasje.

· Flassing på takrenner/beslag.

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

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

· Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider.
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.

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

· Konstruksjonen rundt nedløpet kan få følgeskader dersom det oppstår lekkasjer i forbindelse med frostsprengt nedløpsrør.

Takkonstruksjon/Loft
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.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
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.

· Lav høyde mellom grunnen og kledning.

· Beplantning inntil yttervegg.
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.

· Lav høyde mellom grunnen og kledning gir økt risiko for skader i treverket. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

· Beplantning anbefales fjernet for å redusere vedlikeholdsbehovet. Beplantning som vokser inntil yttervegg kan forkorte veggens funksjonstid.

Ytterdører
Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

· Dører er værslitte utvendig og det er sprekker i overflate.

· Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

· Balkongdør går tregt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

· Værslitte dører vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere dører. 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.

· Treg funksjon på balkongdør kan medføre redusert brukskvalitet, vanskelig betjening og økt slitasje på vrider og låsemekanisme. Over tid kan dette gi svekket tetthet mot trekk og fukt, samt redusert sikkerhet dersom lås og beslag ikke fungerer som tiltenkt. Det anbefales justering, smøring og kontroll av hengsler, beslag og låsemekanisme. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende funksjon, bør utskifting av slitte komponenter eller hele døren vurderes. · Ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes.

· Vedlikehold/ utskiftinger 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.

· Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Konstruksjoner/overflater er værslitte.

· Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

· Innfesting direkte i kledning er ikke anbefalt da denne ikke har tilstrekkelig bæring, tiltak anbefales.
Konsekvens/tiltak: 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.

· Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng har normalt begrenset stabilitet og vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Dette kan medføre skjevheter, deformasjoner. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde eller annen godkjent metode som hindrer setninger og telepåvirkning.

· Innfesting direkte i kledning gir ikke tilstrekkelig bæring og kan medføre redusert stabilitet og funksjon. Over tid kan dette føre til deformasjoner, skader på kledningen og økt risiko for at konstruksjonen løsner eller svikter. Det anbefales å etablere korrekt innfesting i bærende konstruksjonsdeler.

Utvendige trapper
Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.

· Det er skader på overflater.
Konsekvens/tiltak: Manglende fundamentering på frostsikker grunn kan medføre setninger, bevegelser og skjevheter i konstruksjonen. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde, alternativt med andre godkjente metoder som hindrer bevegelser.

· Vedlikehold av trapper må påregnes.

Innvendige overflater
Stedvis knirk i gulv.
· Overflate har skader.

· Det er registrert hullyd under fliser.
· 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.
· Overflater må utbedres eller skiftes.

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

Etasjeskiller
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.

· Det er registrerte fuktindikasjoner i gulv på grunnen, dette øker risikoen for skader i oppforet gulv i kjeller.

· 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.

· Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Eldre betonggulv var normalt ikke armert, og er ikke dimensjonert slik som dagens gulv.
Konsekvens/tiltak: Når konstruksjonen ikke kan inspiseres uten bygningsmessige inngrep, vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til faktisk tilstand. Skjevheter og knirk er normalt i eldre etasjeskillere og skyldes ofte naturlige bevegelser, materialsvinn og lang tids bruk. Slike forhold har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning, men kan i enkelte tilfeller indikere underliggende forhold som ikke kan utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser

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

· Omfang av utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser. Fukt/råteskader kan forårsake soppvekst, dårlig lukt og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer.

· 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.

· Mindre riss og overflatesprekker i eldre betonggulv er vanlig og skyldes typisk svinn, temperaturbevegelser og naturlig aldring. Slike riss har normalt ingen konstruktiv betydning og påvirker i liten grad gulvets bæreevne eller funksjon. De kan imidlertid gi noe ujevnhet i overflater og i enkelte tilfeller bidra til økt støvutvikling.

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Dersom rissene utvikler seg, eller dersom gulvet skal overflatebehandles eller påføres nye belegg, kan lokal utbedring eller avretting vurderes. Videre oppfølging anbefales kun ved synlig progresjon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe.

· Det er sprekker i ildfast stein innvendig på ildsted.
Konsekvens/tiltak: Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe 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. Det var ikke adkomst til sotluke/feieluke på befaringsdagen. Det var ikke adkomst til sotluke/feieluke på befaringsdagen. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker på overflater.

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

· Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er risiko for fuktskader i innebygget konstruksjon. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

· Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert.
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.

Konstruksjonen må åpnes eller det må foretas hulltaking på flere steder for å avklare årsak og omfang av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Forhøyede fuktverdier har ofte sammenheng med dårlig/eldre drenering og/ eller kapilæroppsug av fukt.

· Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er risiko for fuktskader i innebygget konstruksjon. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

· Saltutslag/avskalling/fuktskjolder indikerer fuktinntrenging, som over tid kan føre til nedbrytning av overflater, redusert materialstyrke og økt risiko for mugg- og råteskader. Dette kan gi dårligere inneklima. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

Innvendige dører
Enkelte dører trenger justeringer.

· Slitasje på vrider og låsekasser.
Konsekvens/tiltak: Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Justering av enkelte dører må påregnes når innerdører "går tregt mot karm". Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørblad, samt at døren kan være vanskelig å lukke. Dørene må justeres eller skiftes.

2.Etasje - Bad - Overflater gulv
Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
· Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
Konsekvens/tiltak: 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.

2.Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke fremskaffes vil utførelsen ikke kunne verifiseres. Det er risiko for at membranløsningen mangler eller er ufagmessig utført, noe som kan føre til lekkasjer.

2.Etasje - Bad - Ventilasjon
Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjøre tiltak for å etablere løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet, f.eks. luftespalte ved dør eller lignende. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kjeller - Bad - Overflater, vegger og himling
Vindu er plassert i våtsonen. Det er ufagmessig utførelse av overflate. Det er registrert riss/sprekker i fuger.
Konsekvens/tiltak: Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen. Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring. Riss/sprekker i fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.

Kjeller - Bad - Overflater gulv
Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
· Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
· Det er registrert riss/sprekker i fuger.
· Det er ufagmessig utførelse av overflater.
Konsekvens/tiltak: 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 anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring. Riss/sprekker i fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.
· Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.

Kjeller - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Tettesjikt/membran er ikke tilstrekkelig klemt/ mettet med membran til sluket.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten

bruksvann eller lekkasjevann. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet fornyes. Det er nå ingen synlige funksjonssvekkelser og tidspunktet for utskiftinger er vanskelig å si noe om. Vær oppmerksom på at defekt/ mangelfull membran kan føre til vannskader. Risiko for skjulte skader øker med alder.

Kjeller - Bad - Ventilasjon
Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjøre tiltak for å etablere løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet, f.eks. luftespalte ved dør eller lignende. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Eldre innredning. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg forhøyede verdier. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.
Konsekvens/tiltak: Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Eldre innredning.
· Innredning bærer preg av slitasje.
Konsekvens/tiltak: Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1.Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Eldre kjøkkenventilator.
· Avtrekk vurderes som ikke tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak: Ventilator må repareres eller skiftes for å oppnå optimal funksjon.
Mangelfullt avtrekk kan føre til redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fettansamlinger i boligen. Det anbefales å kontrollere ventilatorens funksjon, rengjøre eller skifte filter, samt undersøke kanal og avtrekksforhold.Mangelfullt avtrekk kan føre til redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fettansamlinger i boligen. Det anbefales å kontrollere ventilatorens funksjon, rengjøre eller skifte filter, samt undersøke kanal og avtrekksforhold.

Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Rommet har ingen ventilering.
Konsekvens/tiltak: Ingen ventilasjon gir dårlig luftutskifting. Dette kan føre til redusert luftkvalitet, opphopning av lukt og økt fuktbelastning ved bruk. Mangelfull ventilasjon kan også bidra til vedvarende luktproblemer og dårligere inneklima over tid.

Det anbefales å forbedre ventilasjonsforholdene ved å etablere mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

Innvendige avløpsrør
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.
· Det er ikke påvist stakemulighet på anlegget.

· 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 forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Den usikre fremtidige funksjonen varierer med bruksintensitet, materialkvalitet og utførelse. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Risikoen øker med alder. Utskiftinger av avløpsrør er påregnelig.
· Det bør etableres stakemulighet på anlegget. Dersom avløpsanlegg har problemer, må man demontere toalett eller benytte stakemulighet i sluk.

Ventilasjon
Det er ikke tilstrekkelig ventilering av kjeller/ underetasje.

Ventilasjonskanaler av Eternitt. Eternitt er asbestholdig og krever spesialtiltak ved fjerning, ytterligere undersøkelser anbefales.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere flere lufteventiler.i kjeller. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fukt fra grunnen, lekkasjer eller inneluft samle seg og skape et fuktig miljø. Dårlig lufting gir ideelle forhold for muggsopp, som kan spre seg til resten av bygget.

Asbestholdig materiale krever fjerning av spesialfirma og må behandles på forsiktig måte for å unngå spredning av asbestfiber. Det må påregnes ekstra kostnader.

Varmepumper
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Vann fra varmepumpe ikke ledet vekk fra vegg/grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari. Det bør utføres service på anlegget. Vann fra varmepumpe bør ledes vekk fra vegg/grunnmur.

Varmtvannsbereder/tank

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: 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.

Fuktsikring og drenering
Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk på innsiden av grunnmur. Dette er indikasjoner på defekt/svekket fuktsikring.

· Det anbefales at vannet ledes vekk fra fundamenter for å unngå at takvann renner ned langs fundamentene. Anbefaler å etablere drensrør som leder vannet 3-4 meter bort fra bygget.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales redrenering og forbedring av fuktsikringen på grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.

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

Grunnmur og fundamenter
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.

· Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

· Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

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

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

· Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.
Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker/riss i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Setningsskader kan være kostbare å utbedre,

· 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.

Terrengforhold
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.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Når avløpsrør har oppnådd eller nærmer seg forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Den usikre fremtidige funksjonen varierer med bruksintensitet, materialkvalitet og utførelse og alder. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Risikoen for skader øker med alder. Utskiftinger av avløpsrør er derfor påregnelig

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

TG3
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Vinduene har en usikker fremtidig funksjon.
· Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden. Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

2.Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Lav høyde på avtrekksvifte.

· Kjøkkenventilator er defekt.
Konsekvens/tiltak: Tiltak må utføres for å lukke avviket, av brannhensyn må underkanten av viften ikke være lavere enn 0,5 - 0,6 m over koketoppen i de fleste monteringsanvisninger.

· Avtrekket på kjøkkenventilatoren fungerer ikke, noe som medfører at matos, lukt og fukt ikke fjernes som forutsatt. Dette kan føre til dårligere luftkvalitet, økt luktspredning til øvrige rom og høyere fuktbelastning på overflater og innredning. Manglende avtrekk kan også bidra til kondens og avleiringer av fett på kjøkkenflater over tid.

Det anbefales å undersøke årsaken til manglende funksjon, herunder kontroll av ventilator, motor, filter og eventuell kanalføring. Feil bør utbedres av kvalifisert fagperson. Dersom ventilatoren er defekt eller av eldre dato, bør utskifting vurderes for å sikre tilfredsstillende avtrekk og luftkvalitet.

Innvendige vannledninger
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for skjulte røranlegg er oppnådd.
· Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.
· Det er registrert/symptomer på lekkasje på røropplegget.
Konsekvens/tiltak: Når vannrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering må påregnes.

· Klamring av rør anbefales utført. Konsekvens av utilstrekkelig klamrede rør kan være lekkasjer og rørbrudd. Kostnadsestimat gjelder for utbedring av påvist lekkasje.

Oljetank
Oljetanken er ikke renset eller forberedt for bioolje.
Konsekvens/tiltak: Det kreves enten sanering eller rensing for bruk til bioolje. Krav om sanering eller rensing medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.

TGIU
Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner da de er av betong. Fuktsøk på overflater er foretatt, se under membran tettesjikt.

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

Gammelt varmeanlegg
Gammelt fyringsanlegg ikke i bruk. Luftvarmeanlegg som er drevet av fossilt brensel.

Anlegget er ikke videre vurdert av takstmann da det ikke er i drift og ikke gitt noe opplysninger om anlegget. TGIU.

Dersom anlegget skal benyttes videre, vil der være krav om ombygging til Bio-drivstoff. Ombygging må utføres av fagperson og det må meldes til angjeldende kommune/ lokalt brannvesen.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann.
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. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for

alvorlig skade. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. 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. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. 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. Min inspeksjon og vurdering er utført 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. Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse. Krav: Minimum 50 cm bredde, minimum 60 cm høyde, sum bredde+høyde minst 150 cm i åpen posisjon, brystningshøyde maks 1,0 m, lett å åpne uten nøkkel, maks 5 meter til bakken.

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 D
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.

Det er montert varmepumpe i begge etasjer, panelovner på enkelte rom og varme i gulv på baderom.

Peisovn i begge etasjer for vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 33 509,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vanngebyrer: kr. 15591,-
Avløpsgebyrer: kr. 11691,-
Feiing: kr. 579,-
Renovasjon: kr. 5647,-

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.

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

Andre utgifter
Det må alltid påregnes kostander 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 9 604,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskattetakst: kr. 2.904.300,-

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Østre Toten kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 170 788,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 683 151,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
Tryg Forsikring
Polisenr: 3685648

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 297 kvm (Eiertomt)
Romslig tomt med enkel adkomst og romslig gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Støttemur mot nabo på baksiden og etablert skjermet terrasseplattinger. Godt beplantet hage med fine plenarealer.

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

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m^3 i inneluft.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en fin beliggenhet og landlig beliggenhet litt nord for Kapp sentrum i området Faukal.

Kapp sentrum ligger bare 5 minutter unna med bil med ny dagligvarebutikk og noen småbutikker. Kort vei til kultursenteret Mjølkefabrikken hvor det er aktivitet heller sommerhalvåret. Her finner du også restaurant, samt båthavn.

På Hekshusstranda er det flotte bademuligheter og en hyggelig campingplass, perfekt for sommeraktiviteter. Kunst- og kulturopplevelser finner du på Peder Balke-senteret, som byr på inspirerende galleriutstillinger og en koselig kafé.

Fra boligen er det ca. 10 km til Gjøvik og ca. 7 km til Lena sentrum. På Lena finner du videregående skoler, idrettsarenaer, butikker av alle slag og de nødvendige servicefunksjonene for hverdagen ellers

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass " Faukal nedre" 200 meter.
Gjøvik stasjon med tog og buss - 12,8km.
Oslo Lufthavn Gardermoen - 1 time og 10 min med bil.

Skoler og barnehager
Bjørnsgård barnehage - 1,7km.
Kapp barnehage - 2,9km.
Kapp skole - 3,2km.
Hoffsvangen skole - 4,8km.
Lena ungdomsskole - 6,8km.
Lena/Valle VGS - 6,5km.

Kiwi Kapp - 3 min med bil.
Coop extra på Lena - 8 min med bil.
Det er kjøpers og interessenters ansvar å sjekke tilgjengeligheten med kommunen vedrørende skole og barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen etter bygningslovens §99, nr.2 og 3. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Kommentar: Opprinnelig bygg og garasje er oppført før

1964, og var den gangen ikke søknadspliktig. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd.

Enebolig har status som "tatt i bruk" i matrikkelen. Garasje anneks til bolig har status som "tatt i bruk" i matrikkelen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Vei, vann og avløp
Avkjøring fra offentlig veg og adkomst via privat veg. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner

Id: 2015KP01
Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3442/dokumenter/787/Planbestemmelser.pdf
Delarealer: Delareal 2 m²
Arealbruk: Veg, Nåværende
Områdenavn: V

Delareal: 1 295 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn: B

Delareal: 1 069 m²
KPHensynsonenavn: H220
KPStøy :Gul sone iht. T-1442

Delareal: 52 m²
KPHensynsonenavn: H210
KPStøy: Rød sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Id: 2015KP01

Id: 2024KP01
Navn: Kommuneplanens arealdel - Tilbakeføring av næringsarealer på Bilitt til LNF
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:

3442/107/33:
18.06.1954 - Dokumentnr: 2507 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt

31.10.1968 - Dokumentnr: 6246 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt

02.07.1953 - Dokumentnr: 2699 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:107 Bnr:9

12.04.2007 - Dokumentnr: 3090 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1729257 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:107 Bnr:33

09.10.1979 - Dokumentnr: 8388 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3442 Gnr:107 Bnr:7
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

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: 22.01.2024, utført.
Siste status for feiing: 27.05.2024, utført.
Avvik og anmerkninger
Beskrivelse: Brannslukningsapparat 1.etg må byttes ut med nytt.

Beskrivelse: Skorstein ble ikke inspisert innvendig på tilsynsdato grunnet adkomst til sotluke. Sotluke skal være tilgjenngelig for inspeksjon.

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,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 875,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 475,- 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 30. september 2026

Ansvarlig megler
Henning Huse, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45519750

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.

Mjøsvegen 288

Nabolaget Fauchaldplassen/Bjørnsgård - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

Skoler

Kapp skole (1-7 kl.) 228 elever, 16 klasser	**5 min** 3.2 km
Hoffsvangen skole (1-7 kl.) 175 elever, 15 klasser	**6 min** 4.8 km
Nordli skole (1-7 kl.) 76 elever, 6 klasser	**7 min** 5.8 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 235 elever, 20 klasser	**9 min** 6.8 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	**8 min** 6.5 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	**9 min** 6.9 km

Offentlig transport

Faukal nedre Linje B46, B47, 400, 402, 444	**3 min** 0.2 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	**16 min** 12.8 km
Oslo Gardermoen	**1 t 11 min**

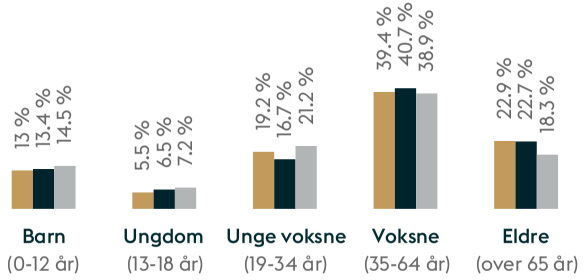
Barnehager

Bjørnsgård barnehage (1-5 år) 56 barn	**20 min** 1.7 km
Kapp barnehage (1-5 år) 78 barn	**5 min** 2.9 km
Hoffsvangen barnehage (1-5 år) 56 barn	**6 min** 4.8 km

Dagligvare

Kiwi Kapp	**3 min**
Coop Extra Lena	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fauchaldplassen/Bjørnsgård	1.062	551
Kapp	2 485	1 202
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Fauchaldplassen gressbane	4 min
Bjørnsgård skole	19 min
Toten Treningssenter Lena	9 min
Skreia Trim	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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

Mjøsvegen 288 , 2849 KAPP

ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 107, bnr. 33

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 345 m² BRA-i: 276 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22338-1333 **Eiendomsverdi ref nr:** QU5028

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:
Eiendommen ligger i utkanten av Kapp sentrum med kort avstand til butikk, barnehage og skole, og gode bussforbindelser til Gjøvik og Lena. Hekshus-stranda camping ligger rett i nærheten. Området er rolig og et godt etablert villaområde. Solrik tomt og utsikt til Mjøsa.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 276 m²
Boligen består av hoveddel i 1.etasje og kjeller. Leilighet i 2.etasje med egen inngang i 1.etasje.
Terrasseplatting mot vest.
Garasje med verkstedrom/biloppstillingsplasser og boder. Det er mulighet for parkering utenfor garasje.

STANDARD:
Boligen er fra ca. 1957 og tilbygd/ ombygd i 1980.
Modernisert noe i senere tid, men fremstår i stor grad som fra ombyggingsår.
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 1298 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Adkomst med bil frem til inngang.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

TAK:
Taket er tekket med asfaltshingel.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner.Taksperrer i treverk. Synlig limtredrager i møne og bordkledning i himling innvendig.
Luftespalte ved raft.

VEGGER:
Yttervegg i betong forblendet med tegl i deler av 1.etasje og sokkel.
Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.
Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Plastvinduer med 2-lags isolerglass.
Trevinduer med 1+1 lags glass.
Vinduer er av eldre dato.
Enkelte vinduer fra 2022: Trevinduer med 2-lags isolerglass. Disse gis TG1.

TERRASSER OG TRAPPER:
Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass.
Terrasse mot øst foran inngangspartiet. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 72cm.
Terrasseplatting mot vest med adkomst fra stue. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.
Trapp og rekkverk i treverk til leilighet.
Trapp i støpt betong.Rekkverk i treverk.

INNVENDIG Gå til side

KONSTRUKSJONER:
Støpt gulv på grunn i kjeller.
Etasjeskiller i betong. Etasjeskiller i trekonstruksjoner i 2.etasje i tilbygg.
Støpt gulv av betong i kjeller. Deler av kjeller er innredet. Det er ikke utfordre vegger på rom under terreng. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.
Deler av kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur.

OVERFLATER:
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malt strie. Mur puss/mur/betong. Panel. Tapet. Fliser.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser. Betonggulv. Gulvbelegg.
Trapp i betong med overflate av vinylbelegg mellom 1.etg og kjeller i hoveddel.
Trapper av treverk mellom etasjene i leilighet.
Glatte dører med profilert listverk. Folledør i tre med gassfelt. Glassfelt i en dør. Profilerte dører.
RADON:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre.

OPPVARMING:
Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn i 1.etasje og i leilighet i 2. etasje.
Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Varmepumpe. Ildsted.

VÅTROM Gå til side

2.Etasje › Bad
Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Formpresset panel i himling. Sluk av plast. Dobbel servant med underskap. Dusjkabinett. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

Kjeller › Bad
Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjhjørne med glassdører. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 2.Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken › 1.Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv, malt strie på vegg og malte glatte flater i himling. Gulvmontert er. Gulvvarme.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN OG AVLØP:
Innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendige vannrør av varierende alder.Vanninntak med varmekabel.
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.
Innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.Innvendige avløpsrør av varierende alder.
Varmtvannsbereder på ca. 150 liter av eldre dato er plassert i kjeller.

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 med ukjent alder er plassert i stue i 1.etasje.
Luft-luft varmepumpe med ukjent alder er plassert i stue i 2.etasje.

Gammelt fyringsanlegg ikke i bruk. Anlegget anbefales fjernet.

ELEKTRISK ANLEGG:
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringsskap med automatsikringer og egen strømmåler for hoveddel er plassert i kjeller.
Sikringsskap for leilighet er ikke påvist.
Sikringsskap med automatsikringer og egen strømmåler for garasje er passert i 1.etasje 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.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	345 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	276 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke 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.

Det er mottatt tegninger av 1. og 2.etasje fra ombygging i ca. 1980. Det er ikke tegninger av kjellerplan.
Det foreligger ikke tegninger fra byggeår. Det foreligger ikke komplett tegningsett av boligen.
Planløsning fra ombyggingsår for 1. og 2. etasje stemmer ikke med dagens situasjon.
Fasadetegninger stemmer ikke med dagens situasjon.

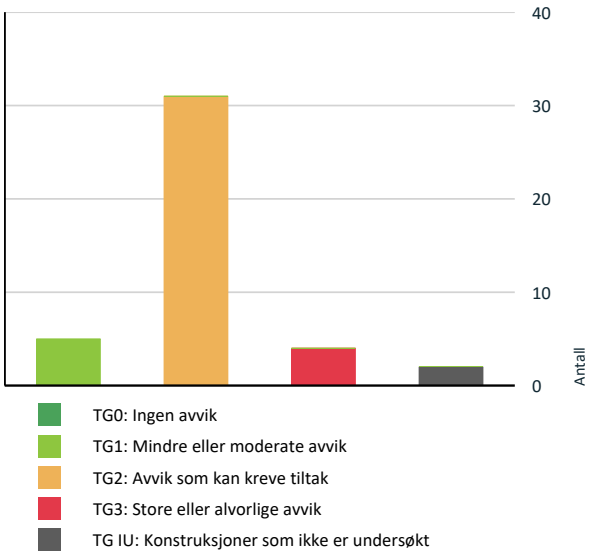
Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

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

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

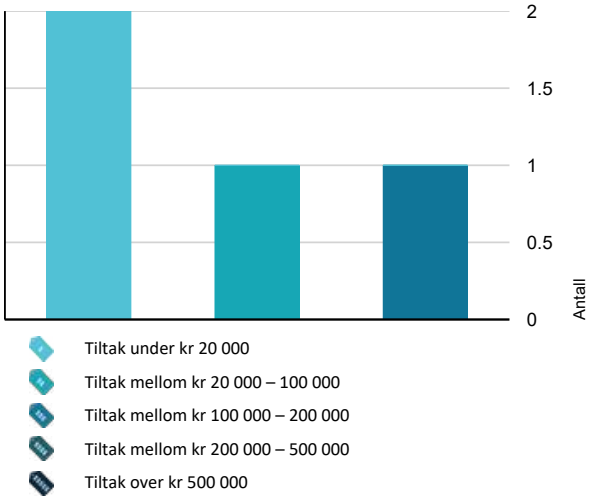
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Gammelt varmeanlegg	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller	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 dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumper	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 > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	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
Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er usikkert. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen. Garasje ligger delvis utenfor tomtegrense i følge kommunekartet.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt, men ekstra kostnader til vedlikehold må påregnes. Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes. Observerte avvik og utførelse på enkelte bygningsdeler 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.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltshingel.

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 med en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

• Taktekking er delvis mosegrodd.

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

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

• 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.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

• Vindskier bærer preg av elde og slitasje.

• Flassing på takrenner/beslag.

• Frostsprengt takrennenedløp.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider. 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.

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

• Konstruksjonen rundt nedløpet kan få følgeskader dersom det oppstår lekkasjer i forbindelse med frostsprengt nedløpsrør.



• Frostsprengt takrennenedløp.



• Flassing på beslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.Taksperrer i treverk. Synlig limtredrager i møne og bordkledning i himling innvendig. Luftespalte ved raft. Undertak/tettesjikt er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket/tildekket.

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.

Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i betong forblendet med tegl i deler av 1.etasje og sokkel.
Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av 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.

• Lav høyde mellom grunnen og kledning.

• Beplantning inntil yttervegg.

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.

• Lav høyde mellom grunnen og kledning gir økt risiko for skader i treverket. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

• Beplantning anbefales fjernet for å redusere vedlikeholdsbehovet. Beplantning som vokser inntil yttervegg kan forkorte veggens funksjonstid.



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Plastvinduer med 2-lags isolerglass.
Trevinduer med 1+1 lags glass.
Vinduer er av eldre dato.

Enkelte vinduer fra 2022: Trevinduer med 2-lags isolerglass. Disse gis TG1.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Vinduene har en usikker fremtidig funksjon.
- Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



- Værslitte vinduer.



- Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.



Punkterte og sprekte isolerglass er registrert.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

• Dører er værslitte utvendig og det er sprekker i overflate.

• Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

• Balkongdør går tregt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

• Værslitte dører vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere dører. 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.

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

• Ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes.

• Vedlikehold/ utskiftinger 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.

• Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.





• Dører er værslitte utvendig og det er sprekker i overflate.



Løs tettelist. Dørblad er veid og tetter ikke mot anslag.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse mot øst foran inngangspartiet. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 72cm.

Tilstandsrapport

Terrasseplatting mot vest med adkomst fra stue. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjoner/overflater er værslitte.

• Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

• Innfesting direkte i kledning er ikke anbefalt da denne ikke har tilstrekkelig bæring, tiltak anbefales.

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

Konsekvens/tiltak
• 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.

• Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng har normalt begrenset stabilitet og vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Dette kan medføre skjevheter, deformasjoner. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde eller annen godkjent metode som hindrer setninger og telepåvirkning.

• Innfesting direkte i kledning gir ikke tilstrekkelig bæring og kan medføre redusert stabilitet og funksjon. Over tid kan dette føre til deformasjoner, skader på kledningen og økt risiko for at konstruksjonen løsner eller svikter. Det anbefales å etablere korrekt innfesting i bærende konstruksjonsdeler.

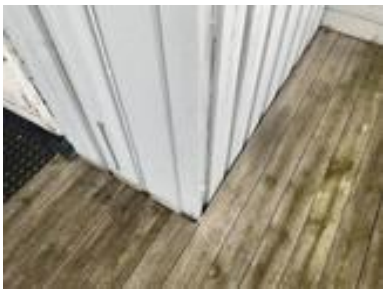
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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



• Konstruksjoner/overflater er værslitte.

• Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.



• Innfesting direkte i kledning er ikke anbefalt da denne ikke har tilstrekkelig bæring, tiltak anbefales.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk i treverk til leilighet.
Trapp i støpt betong.Rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.

• Det er skader på overflater.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende fundamentering på frostsikker grunn kan medføre setninger, bevegelser og skjevheter i konstruksjonen. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde, alternativt med andre godkjente metoder som hindrer bevegelser.

• Vedlikehold av trapper må påregnes.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



Konstruksjoner/overflater er værslitte.



Skiferforblending har løsnet på trappen.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malt strie. Mur puss/mur/betong. Panel. Tapet. Fliser.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser. Betonggulv. Gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Stedvis knirk i gulv.
- Overflate har skader.

- Det er registrert hullyd under fliser.
- 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.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

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



Fuktskader på parkett. Ukjent årsak.
Fuktmåling ble foretatt på befaringsdagen og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier rundt skaden. Målingene som er gjort er stikkprøvetakning og det kan ikke utelukkes skjulte skader. Oppfordres til ytterligere undersøkelser.

TG 2 Etasjeskiller

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn i kjeller.
Etasjeskiller i betong. Etasjeskiller i trekonstruksjoner i 2.etasje i tilbygg.
Det er målt ca. 6mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10mm.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje påsoverom mor sør over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 12mm.

Tilstandsrapport

Det er målt ca. 8mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 15 mm.
Det er målt ca. 8mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10mm.

Det er målt ca. 6mm høydeforskjell på gulv i underetasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 8mm.
Det er målt ca. 4mm høydeforskjell på gulv i underetasje på gang over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5mm.

Vurdering av avvik:
• 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.

• Det er registrerte fuktindikasjoner i gulv på grunnen, dette øker risikoen for skader i oppforet gulv i kjeller.

• 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.

• Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Eldre betonggulv var normalt ikke armert, og er ikke dimensjonert slik som dagens gulv.

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

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

• Omfang av utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser. Fukt/råteskader kan forårsake soppvekst, dårlig lukt og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer.

• 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.

• Mindre riss og overflatesprekker i eldre betonggulv er vanlig og skyldes typisk svinn, temperaturbevegelser og naturlig aldring. Slike riss har normalt ingen konstruktiv betydning og påvirker i liten grad gulvets bæreevne eller funksjon. De kan imidlertid gi noe ujevnhet i overflater og i enkelte tilfeller bidra til økt støvutvikling.

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Dersom rissene utvikler seg, eller dersom gulvet skal overflatebehandles eller påføres nye belegg, kan lokal utbedring eller avretting vurderes. Videre oppfølging anbefales kun ved synlig progresjon.

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

• 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: Usikker. Risikoen er uavklart, og nærliggende områder har høyere aktsomhet. Radon over tiltaksgrensen kan gi helserisiko.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn i 1.etasje og i leilighet i 2. etasje.

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

Vurdering av avvik:

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

• Det er sprekker i ildfast stein innvendig på ildsted.

Konsekvens/tiltak

• Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe 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.

• Det var ikke adkomst til sotluke/feieluke på befaringsdagen.

• Det var ikke adkomst til sotluke/feieluke på befaringsdagen.

• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser.



Det er sprekker i ildfast stein innvendig på ildsted i 1.etasje.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Støpt gulv av betong i kjeller. Deler av kjeller er innredet. Det er ikke utfordre vegger på rom under terreng. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.
Deler av kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker på overflater.

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

• Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er risiko for fuktskader i innebygget konstruksjon. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

• Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert.

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.

Konstruksjonen må åpnes eller det må foretas hulltaking på flere steder for å avklare årsak og omfang av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Forhøyede fuktverdier har ofte sammenheng med dårlig/eldre drenering og/ eller kapilæroppsug av fukt.

• Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er risiko for fuktskader i innebygget konstruksjon. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

• Saltutslag/avskalling/fuktskjolder indikerer fuktinntrenging, som over tid kan føre til nedbrytning av overflater, redusert materialstyrke og økt risiko for mugg- og råteskader. Dette kan gi dårligere inneklima. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.



• Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur.

• Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert.



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

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong med overflate av vinylbelegg mellom 1.etg og kjeller i hoveddel.
Trapper av treverk mellom etasjene i leilighet.

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

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

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Trapp hoveddel.



Trapp til leilighet i 2.etasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte dører med profilert listverk. Folledør i tre med gassfelt. Glassfelt i en dør. Profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte dører trenger justeringer.

• Slitasje på vrider og låsekasser.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikeholdsarbeider må påregnes.
Justering av enkelte dører må påregnes når innerdører "går tregt mot karm". Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørblad, samt at døren kan være vanskelig å lukke. Dørene må justeres eller skiftes.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. 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.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Formpresset panel i himling. Sluk av plast. Dobbel servant med underskap. Dusjkabinett. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

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.

Tilstandsrapport

Rekvirent opplyser at bad er fra mellom 2018 og 2022. Nøyaktig årstall er usikkert.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg. Formpresset panel i himling.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran. Ingen synlig membran/ slukmansjett i sluket.
Baderomsplater er våtrommets tettesjikt på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke fremskaffes vil utførelsen ikke kunne verifiseres. Det er risiko for at membranløsningen mangler eller er ufagmessig utført, noe som kan føre til lekkasjer.



Plastsluk. Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt



Rørgjennomføringer i gulv uten tilstrekkelig tetting.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dobbelservant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Vegghengt wc med spalte for evt. lekkasjevann kangs gulv. Opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjøre tiltak for å etablere løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet, f.eks. luftespalte ved dør eller lignende. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i stue mot våtrom. 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.

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.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjhjørne med glassdører. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

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.

Rekvirent opplyser at bad er fra mellom 2018 og 2022. Nøyaktig årstall er usikkert.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malte glatte flater i himling.

Vurdering av avvik:

- Vindu er plassert i våtsonen.
- Det er ufagmessig utførelse av overflate.
- Det er registrert riss/sprekker i fuger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

• Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.

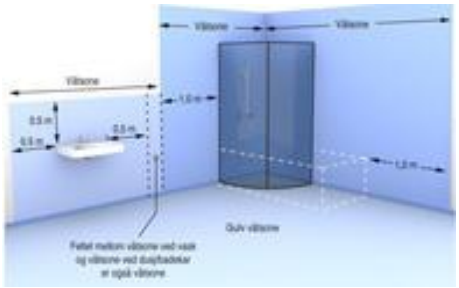
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring.
Riss/sprekker i fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.



• Figur viser våtsoner på våtrom. Hentet fra SINTEF Byggforsk.Vindu er plassert i våtsonen.



Det er registrert riss/sprekker i fuger



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
• Det er registrert riss/sprekker i fuger.
• Det er ufagmessig utførelse av overflater.

Konsekvens/tiltak

• 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 anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring. Riss/sprekker i fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.
• Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.

Tilstandsrapport



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



Det er registrert riss/sprekker i fuger.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran. Slukmansjett, synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

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

Tettesjikt/membran er ikke tilstrekkelig klemt/ mettet med membran til sluket.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet fornyes. Det er nå ingen synlige funksjonssvekkelser og tidspunktet for utskiftinger er vanskelig å si noe om. Vær oppmerksom på at defekt/ mangelfull membran kan føre til vannskader. Risiko for skjulte skader øker med alder.



Plastsluk. Synlig slukmansjett. Denne er ikke tilstrekkelig mettet med membran. Risiko for utettheter rundt slukløsning.



Rørgjennomføringer i gulv uten tilstrekkelig tetting.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Servant med underskap. Dusjhjørne med glassdører.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjøre tiltak for å etablere løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet, f.eks. luftespalte ved dør eller lignende. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner da de er av betong. Fuktsøk på overflater er foretatt, se under membran tettesjikt.

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



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 ved terskel til våtrommet: Det ble ikke målt forhøyde fuktverdier ved måling med hammerelektrode på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, 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.

Vurdering av avvik:
• Eldre innredning. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg forhøyede verdier. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

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



Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.



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

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Lav høyde på avtrekksvifte.

• Kjøkkenventilator er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak må utføres for å lukke avviket, av brannhensyn må underkanten av viften ikke være lavere enn 0,5 - 0,6 m over koketoppen i de fleste monteringsanvisninger.

• Avtrekket på kjøkkenventilatoren fungerer ikke, noe som medfører at matos, lukt og fukt ikke fjernes som forutsatt. Dette kan føre til dårligere luftkvalitet, økt luktspredning til øvrige rom og høyere fuktbelastning på overflater og innredning. Manglende avtrekk kan også bidra til kondens og avleiringer av fett på kjøkkenflater over tid.

Det anbefales å undersøke årsaken til manglende funksjon, herunder kontroll av ventilator, motor, filter og eventuell kanalføring. Feil bør utbedres av kvalifisert fagperson. Dersom ventilatoren er defekt eller av eldre dato, bør utskifting vurderes for å sikre tilfredsstillende avtrekk og luftkvalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



• Lav høyde på avtrekksvifte.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr og oppvaskmaskin.

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.

Vurdering av avvik:
• Eldre innredning.
• Innredning bærer preg av slitasje.

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



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 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Vurdering av avvik:
• Eldre kjøkkenventilator.
• Avtrekk vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Ventilator må repareres eller skiftes for å oppnå optimal funksjon.
Mangelfullt avtrekk kan føre til redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fettansamlinger i boligen. Det anbefales å kontrollere ventilatorens funksjon, rengjøre eller skifte filter, samt undersøke kanal og avtrekksforhold.Mangelfullt avtrekk kan føre til redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fettansamlinger i boligen. Det anbefales å kontrollere ventilatorens funksjon, rengjøre eller skifte filter, samt undersøke kanal og avtrekksforhold.



TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, malt strie på vegg og malte glatte flater i himling. Gulvmontert er. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Ingen ventilasjon gir dårlig luftutskifting. Dette kan føre til redusert luftkvalitet, opphopning av lukt og økt fuktbelastning ved bruk. Mangelfull ventilasjon kan også bidra til vedvarende luktproblemer og dårligere inneklima over tid.

Det anbefales å forbedre ventilasjonsforholdene ved å etablere mekanisk avtrekk og tilluft under dør.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendige vannrør av varierende alder.
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.
Vanninntak med varmekabel.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for skjulte røranlegg er oppnådd.
• Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.
• Det er registrert/symptomer på lekkasje på røropplegget.

Konsekvens/tiltak
• Når vannrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering må påregnes.
• Klamring av rør anbefales utført. Konsekvens av utilstrekkelig klamrede rør kan være lekkasjer og rørbrudd.

Kostnadsestimat gjelder for utbedring av påvist lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller i hoveddel.

Det er drypplekkasje i område rundt vannmåler.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.
• Det er ikke påvist stakemulighet på anlegget.

• 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 forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Den usikre fremtidige funksjonen varierer med bruksintensitet, materialkvalitet og utførelse. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Risikoen øker med alder. Utskiftinger av avløpsrør er påregnelig.
• Det bør etableres stakemulighet på anlegget. Dersom avløpsanlegg har problemer, må man demontere toalett eller benytte stakemulighet i sluk.

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 tilstrekkelig ventilering av kjeller/ underetasje.

Ventilasjonskanaler av Eternitt. Eternitt er asbestholdig og krever spesialtiltak ved fjerning, ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere flere lufteventiler.i kjeller. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fukt fra grunnen, lekkasjer eller inneluft samle seg og skape et fuktig miljø. Dårlig lufting gir ideelle forhold for muggsopp, som kan spre seg til resten av bygget.

Asbestholdig materiale krever fjerning av spesialfirma og må behandles på forsiktig måte for å unngå spredning av asbestfiber. Det må påregnes ekstra kostnader.

Tilstandsrapport



Ventilasjonskanaler av Eternitt. Eternitt er asbestholdig og krever spesialtiltak ved fjerning, ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Varmepumper

Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe med ukjent alder er plassert i stue i 1.etasje.

Luft-luft varmepumpe med ukjent alder er plassert i stue i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

• Vann fra varmepumpe ikke ledet vekk fra vegg/grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det bør utføres service på anlegget.

• Vann fra varmepumpe bør ledes vekk fra vegg/grunnmur.



1.etasje.
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.



2.etasje
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. 150 liter av eldre dato er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• 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.



TG IU Gammelt varmeanlegg

Beskrivelse

Gammelt fyringsanlegg ikke i bruk. Luftvarmeanlegg som er drevet av fossilt brensel.

Anlegget er ikke videre vurdert av takstmann da det ikke er i drift og ikke gitt noe opplysninger om anlegget. TGIU.

Dersom anlegget skal benyttes videre, vil der være krav om ombygging til Bio-drivstoff. Ombygging må utføres av fagperson og det må meldes til angjeldende kommune/ lokalt brannvesen.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringsskap med automatsikringer og egen strømmåler for hoveddel er plassert i kjeller.
Sikringsskap for leilighet er ikke påvist.
Sikringsskap med automatsikringer og egen strømmåler for garasje er passert i 1.etasje i kjeller.

Det er ikke forevist dokumentasjon som el-kontroll eller samsvarserklæringer på det elektriske anlegget.
Eiendommen selges med fullmakt og rekvirent har ikke kjennskap eller opplysninger om det elektriske anlegget. Det oppfordres til å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.
Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• 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. Min inspeksjon og vurdering er utført 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 i kjeller for hoveddel.



Det er påvist ledninger uten tilslutning. Usikkert om ledning er strømførende. Oppfordres til ytterligere undersøkelser.



Sikringsskap for garasje.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukkingsapparat.

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

Vurdering av avvik:

• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann.

Konsekvens/tiltak

• Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Krav: Minimum 50 cm bredde, minimum 60 cm høyde, sum bredde+høyde minst 150 cm i åpen posisjon, brystningshøyde maks 1,0 m, lett å åpne uten nøkkel, maks 5 meter til bakken.

Tilstandsrapport





Høyde fra gulv til rømningsvindu på soverom er ca 167 cm.
Mål på vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømningsvindu.

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.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk på innsiden av grunnmur. Dette er indikasjoner på defekt/svekket fuktsikring.

• Det anbefales at vannet ledes vekk fra fundamenter for å unngå at takvann renner ned langs fundamentene. Anbefaler å etablere drensrør som leder vannet 3-4 meter bort fra bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales redrenering og forbedring av fuktsikringen på grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.

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



Det anbefales at vannet ledes vekk fra fundamenter for å unngå at takvann renner ned langs fundamentene. Anbefaler å etablere drensrør som leder vannet 3-4 meter bort fra bygget.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Støpt betongplate i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

• Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

• Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

• Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.
Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker/riss i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Setningsskader kan være kostbare å utbedre,

• 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.

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.



Stedvis fall på terreng mot bygning.

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

Beskrivelse

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.
Synlige utvendig vannrør i: Plast.
Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.
Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.
Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Når avløpsrør har oppnådd eller nærmer seg forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Den usikre fremtidige funksjonen varierer med bruksintensitet, materialkvalitet og utførelse og alder. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Risikoen for skader øker med alder. Utskiftinger av avløpsrør er derfor påregnelig

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

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank av ukjent type.Påfyllingsrør synlig på yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Oljetanken er ikke renset eller forberedt for bioolje.

Konsekvens/tiltak

• Det kreves enten sanering eller rensing for bruk til bioolje.

• Krav om sanering eller rensing medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Påfyllingsrør er synlig på fasade nord.

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.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

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

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

• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann.

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.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• 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.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

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

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

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

• 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. Min inspeksjon og vurdering er utført 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.

• Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Krav: Minimum 50 cm bredde, minimum 60 cm høyde, sum bredde+høyde minst 150 cm i åpen posisjon, brystningshøyde maks 1,0 m, lett å åpne uten nøkkel, maks 5 meter til bakken.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med verkstedrom og smøregrav på ca. 59 m² og utvendige boder på ca. 10 m²

Støpt gulv på grunn av betong. Ringmur av betong. Yttervegger i murte blokker og trekonstruksjon Overflater med murpuss og trekledning mot møne. Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Taktekking med metallplater. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Vindskier med toppbord i tre. Ytterdør av metall. Plassbygde garasjedører i tre. Innlagt strøm.

Usikkert om smøregrav er godkjent - oppfordres til ytterligere undersøkelser.

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.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

276 m²/276 m²

Enebolig: 2 Bad, 4 Soverom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Vindfang, 6 Bod, 3 Gang, Spisestue, Toalettrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 69 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	3 500 000
Kr 4 150 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	**Konklusjon markedsverdi**	**3 500 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mjøsvegen 104 ,2849 KAPP 121 m²	1851	4 sov		4 400 000				**36 364**
2	Mjøsvegen 373 ,2849 KAPP 0 m²	1958	3 sov		4 750 000				**29 503**
3	Valstadvegen 9 ,2849 KAPP 187 m²	1987	2 sov	10-08-2023	4 300 000	**4 300 000**		4 300 000	**22 995**
4	Faukalmoen 6 ,2849 KAPP 159 m²	1986	4 sov	28-06-2022	3 800 000	**3 650 000**		3 650 000	**22 956**
5	Bjørnsgårdlinna 60 ,2849 KAPP 145 m²	1954	3 sov	05-01-2025	2 470 000	**2 275 000**		2 275 000	**15 167**
6	Brulyvegen 6 ,2849 KAPP 204 m²	1978	3 sov	25-09-2024	3 750 000	**3 510 000**		3 510 000	**14 211**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader er beregnet utfra "Huseiernes bokostnadsindeks" Link: https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/	Kr.	1
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.	38 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	43 000
Forsikring, estimert.	Kr.	9 500
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**90 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 150 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	630 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 650 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 150 000**

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

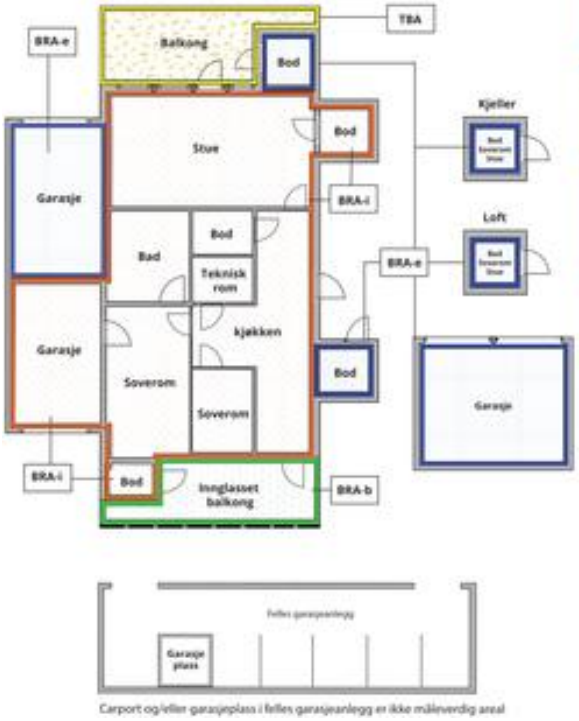
Hva er måleverdig areal?

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)**
2.Etasje	112			112	
1.Etasje	96			96	74
Kjeller	68			68	
SUM	**276**				**74**
SUM BRA	**276**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, soverom, kjøkken, stue, soverom 2		
1.Etasje	Vindfang, bod, bod 2, gang, kjøkken, spisestue, stue, gang til leilighet		
Kjeller	Soverom, gang, bad, toalettrom, soverom 2, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

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 2. etasje: Varierende, men målt 240-328cm. Skråhimling
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 242cm.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 228cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasseplattinger mot vest. Terrasse ved inngang til leilighet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke 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.

Det er mottatt tegninger av 1. og 2.etasje fra ombygging i ca. 1980. Det er ikke tegninger av kjellerplan.
Det foreligger ikke tegninger fra byggeår. Det foreligger ikke komplett tegningsett av boligen.
Planløsning fra ombyggingsår for 1. og 2. etasje stemmer ikke med dagens situasjon.
Fasadetegninger stemmer ikke med dagens situasjon.

Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

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

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: • Det er ikke tilfredsstillende rømningsveier fra innredet rom i kjeller.

• Oppholdsrom i kjelleren tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Rom i kjelleren antas innredet etter byggeåret, det er ikke forevist dokumentasjon på at det er søkt bruksendring for disse rommene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig jmf Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

• Det er ikke tilfredsstillende dagslys inn til rom for varig opphold. Manglende dagslys kan redusere rommets brukskvalitet og påvirke opplevelsen av lys og trivsel. Tiltak for å bedre dagslysforholdene bør vurderes ved fremtidige oppgraderinger. TEK17 krever at oppholdsrom har tilfredsstillende dagslys, noe som normalt innebærer at vindusarealet utgjør minst 10 % av rommets bruksareal eller at dagslysfaktoren dokumenteres oppfylt.

• Boligen er registert som enebolig i matrikkelen. Boligen har i dag to separate boenheter med utvendig adkomst. Hoveddel i 1.etajse og kjeller. Leilighet i 2.etasje med adkomst i 1.etasje.
Deler av bolig er utleid, det gjøres oppmerksom på at boligen er en enebolig og det er ikke forevist dokumentasjon på at boligen er godkjent med utleiedel.

• Brannteknisk forhold skal iht. forskrift til avhendingsloven vurderes opp mot TEK 17 (dagens krav) selv om det ikke er krav til utbedringer opp mot dagens forskriftskrav. På grunn av lukket konstruksjon er brann- og lydskillende bygningsdeler ikke tilstrekkelig kontrollert. Kun en visuell kontroll av overflater. En fullstendig vurdering av brannskillet forutsetter enten fysisk inngrep i konstruksjonen eller dokumentasjon fra brannprosjektering. Dersom brannskillet ikke tilfredsstiller gjeldende krav, er det risiko for brannsmitte mellom brannceller, noe som kan få alvorlige konsekvenser ved en brann.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		59		59	
Etasje 2		10		10	
SUM		**69**			

SUM BRA	69

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Jørgen Mjørlund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	107	33		0	1297.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mjøsvegen 288

Hjemmelshaver

Haug Henning Olav

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. 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 Østre Toten 2018-2030.
Boligbebyggelse - nåværende.

Gul sone iht. T-1442 (støysone).
Rød sone iht. T-1442 (støysone).

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

Om tomten

• Eiendommen ligger i rød/gul støysone iht. T1442 (retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging). Støyforholdene kan påvirke bokvalitet og bruk av utearealer. Det må påregnes høyere støynivå enn anbefalte grenseverdier for bolig.

Ingen direkte bygningsmessige tiltak anbefales i denne rapporten. Kjøper bør gjøre egne vurderinger av støyforholdene og eventuelt innhente informasjon om mulige kommunale eller statlige tiltak.

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.

Boligen har tilleggsdel men dette er ikke registert som en egen boenhet. Boligen er registrert som en enebolig. Det er lovlig å leie ut del av egen bolig så lenge det er adkomst fra hoveddel til tilleggsdel. Det er ikke adkomst mellom hoveddel og tilleggsdel i denne boligen.

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
Egenerklæringsskjema	16.09.2026	Spørsmål i selgers/rekvirentens egenerklæring er ikke besvart fordi selger har ikke førstehåndskunnskap om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.09.2026	Spørsmål i selgers/rekvirentens egenerklæring er ikke besvart fordi selger har ikke førstehåndskunnskap om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillatelse tilbygg 1980	25.09.1980		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger tilbygg ca.1980		Plan, snitt og fasadetegninger. Tegninger er ikke datert eller stemplet fra kommunen.	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.	Finnes ikke		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted		Sist utført tilsyn: 22/1/2024 Sist utført feiing:27/5/2024 Avvik: Ingen	Ikke gjennomgått		Nei
Boliginfoskjema		Skjema er ikke besvart. Rekvirent har ikke selv bebodd eiendommen og har derfor ikke nærmere kjennskap til eiendommen.	Finnes ikke		Nei
Energiattest	18.09.2026	Enova.no	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

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 branntekniske 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. Det gjøres særlig oppmerksom på at rekvirent ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

enova

Energiattest



Adresse **Mjøsvegen 288, 2849 KAPP**	
Dato for energimerking **18.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-355837**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157005758**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **33**
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 **1960**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **276,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **276,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
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 **215,13**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tonje Hermann	9578-5999-4-1884792	2026-09-08 16:30:51
Espen Haug	9578-5999-4-1355488	2026-09-14 09:13:26

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
8. sep. 2026

Oppdragsnummer
71-0166/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mjøsvegen 288, 2849 KAPP

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Tonje Hermann, Espen Haug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2007

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Henning Olav Haug

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3685648
Forsikret i: Tryg

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: Bad er lagt nytt en gang i årene mellom 2018-2022. Detaljer ukjent.

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

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

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet bare at det ble satt inn en såkalt Elvestadkabel - som er nyttig ved fare for frost.

---

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.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Boligen er delt i to, men jeg kjenner ikke til historikken, og svarer derfor nei her for sikkerhets skyld..

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Se kommentar over. Boligen er delt i to. Jeg kjenner for øvrig ikke til historikken.

---

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?

Ja

Beskriv: Aldri hørt om noe slikt

---

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

Ja

Beskriv: Foreligger ingen slike forhold

---

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noen slike forhold.

---

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: 71-0166/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Espen Haug	**2026-09-14**	**Tonje Hermann**	**2026-09-08**

Identifikasjon

Espen Haug

Identifikasjon

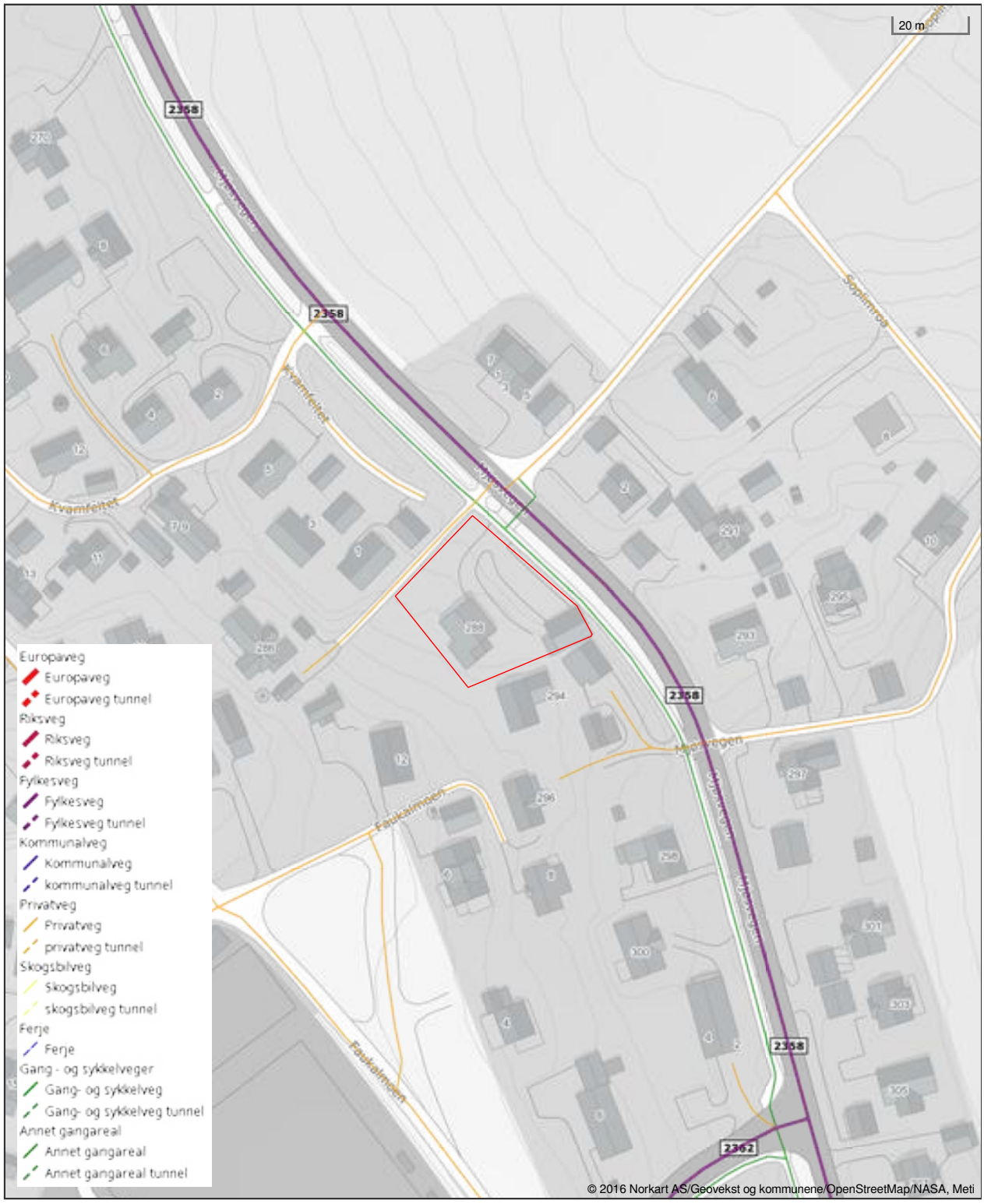
Tonje Hermann

Signicat

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

Utskriftsdato: 07.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3442 - 107/33//



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: 07.09.2026

Østre Toten kommune

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena
Telefon: 61 14 15 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mjøsvegen 288, 2849 KAPP								

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**
Avløp	15 591,49 kr
Eiendomsskatt	9 604,00 kr
Feiing	579,00 kr
Renovasjon	5 647,48 kr
Vann	11 691,59 kr
Sum	**43 113,56 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann	25%	104 m^3	30.64	1/1	0 %	3 186,30 kr	3 186,30 kr
Innbetalt akonto vann	25%	-93.5 m^3	30.64	1/1	0 %	-2 864,60 kr	-2 864,60 kr
Forbruk avløp	25%	104 m^3	46.44	1/1	0 %	4 829,50 kr	4 829,50 kr
Innbetalt akonto avløp	25%	-93.5 m^3	46.44	1/1	0 %	-4 341,91 kr	-4 341,90 kr
Forbruk vann	15%	104 m^3	28.19	1/1	0 %	2 931,40 kr	2 931,40 kr
Innbetalt akonto vann	15%	-93.5 m^3	28.19	1/1	0 %	-2 635,43 kr	-2 635,43 kr
Forbruk avløp	15%	104 m^3	42.72	1/1	0 %	4 443,14 kr	4 443,14 kr
Innbetalt akonto avløp	15%	-93.5 m^3	42.72	1/1	0 %	-3 994,56 kr	-3 994,55 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Akonto vann	15%	186 m^3	28.19	1/1	0 %	5 242,69 kr	3 932,03 kr
Fastavgift vann	15%	1 Aar	3824.90	1/1	0 %	3 824,90 kr	2 868,67 kr
Vannmålerleie	15%	2 Aar	290.95	1/1	0 %	581,90 kr	436,42 kr
Manglende vannmåleravlesning	15%	2 Stk	782.00	1/1	0 %	1 564,00 kr	1 564,00 kr
Akonto avløp	15%	186 m^3	44.59	1/1	0 %	8 292,90 kr	6 219,68 kr
Fastavgift avløp	15%	1 Aar	5050.80	1/1	0 %	5 050,80 kr	3 788,10 kr
Renovasjonsgebyr	25%	1 Stk	4706.25	1/1	0 %	4 706,25 kr	3 529,69 kr
Økt dunkstørrelse 240 liter	25%	1 Stk	941.25	1/1	0 %	941,25 kr	705,94 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 Stk	739.00	1/1	0 %	739,00 kr	554,25 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2904300 Prom	3.27	1/1	0 %	9 497,00 kr	7 122,75 kr
					Sum	**41 994,53 kr**	**32 275,39 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.

Østre Toten Kommune
Sentralbord (061) 60 011
2851 Lena

Lena, den 15/10-79.

Henning Haug, Kapp. Søknad om oppføring av påbygg på g.nr.107 br.nr.33.

Følgende papirer foreligger:

1. Søknad om byggetillatelse dat. 21/9-79.
2. Søknad om ansvarsrett dat. 1/10-79.
3. Gjenpart av nabovarsel dat. 26/1-79.
4. Kartutsnitt i m.st. 1:1000.
5. Tegninger av fasader, snitt og plan i m.st. 1:50.
6. Tinglyst erklæring vedr. minsteavstand til nabogrense dat. 8/10-79.

Vedtak:

Byggemelding med ovennevnte tegninger approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav.
Som ansvarshavende godkjennes Bjørn Roland, Bøverbru.
Byggetillatelse innrømmes i henhold til vedtekt.

For BYGNINGSSJEFEN I ØSTRE TOTEN

Trygve Paulsen

Trygve Paulsen.

Gjenpart til bygningsrådet.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr.2 og 3.

Til Henning Haug,

2858 Kapp.

Etter besiktigelse foretatt den 24. september 1980

gis De hermed midlertidig brukstillatelse til Deres

bolig Steinstue g.nr. 107 br.nr. 33.

Merknader:

Mangler: Avsluttende elektriker og malerarbeid.

Det bekreftes at alt over 1. etasje er nytt.

Gjenstående arbeider må være utført innen 1/3 1980.

Lena, den 25/9 1980.

for bygningskontrollen i Østre Toten.

G. Stjernveng.

Østre Toten kommune

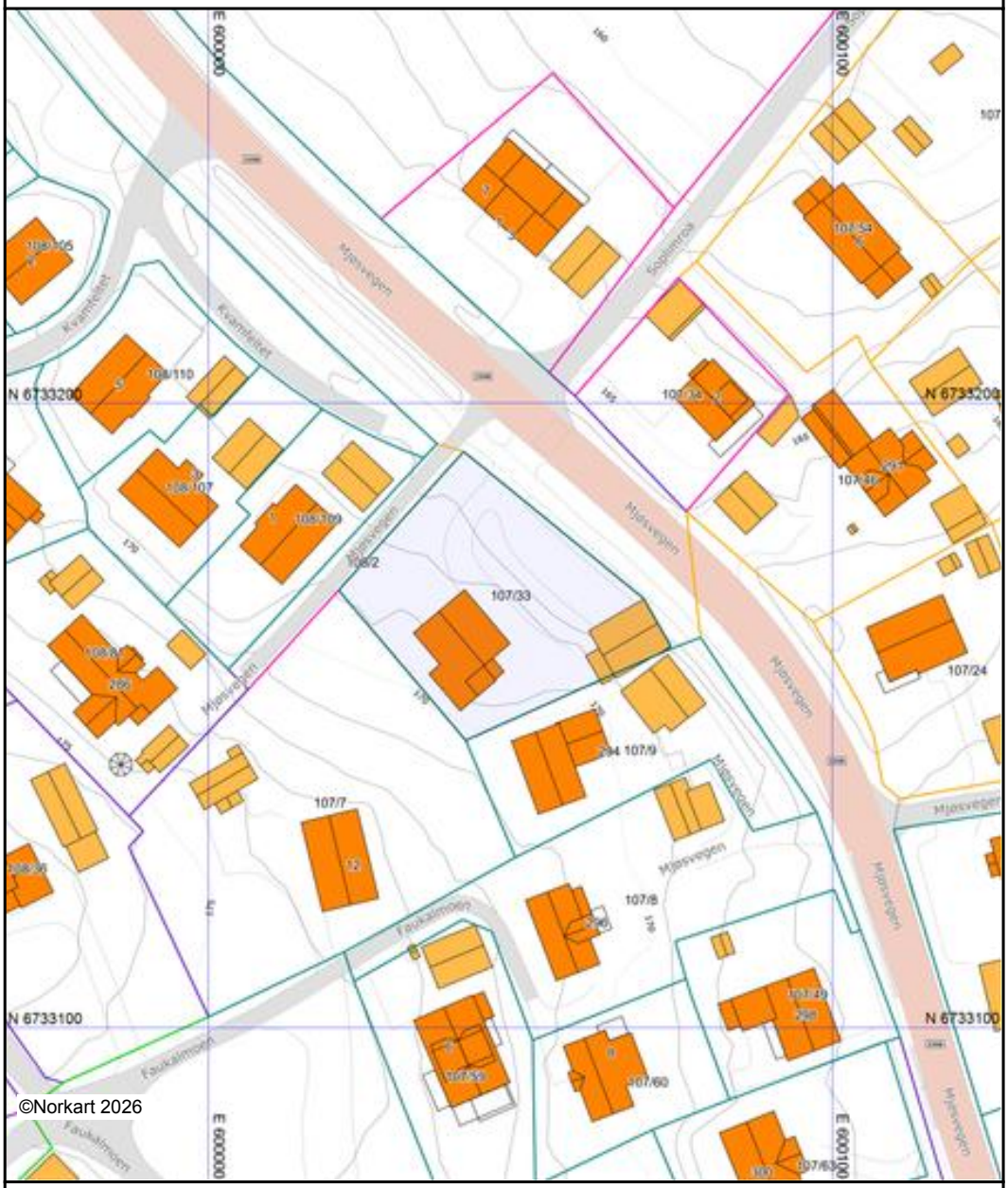
Grunnkart

Eiendom: 107/33
Adresse: Mjøsvegen 288
Dato: 07.09.2026
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



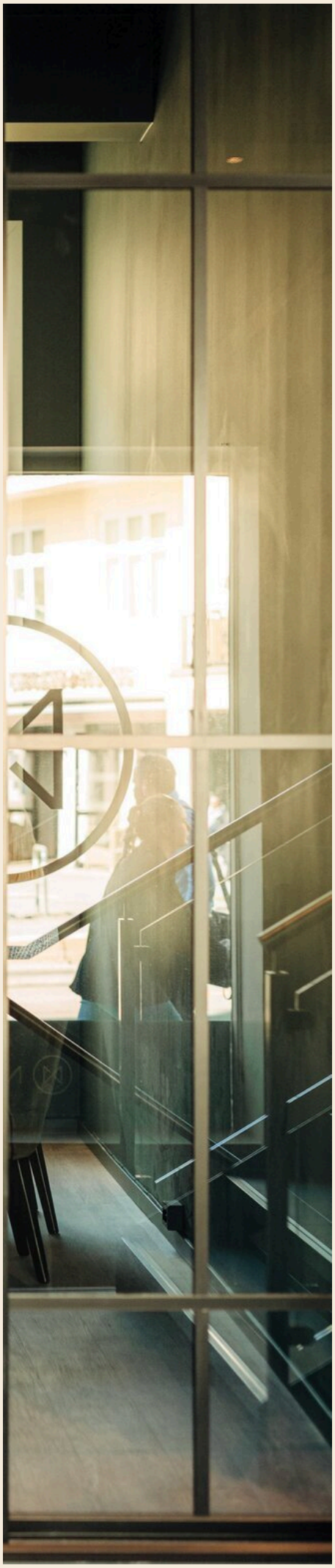
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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.

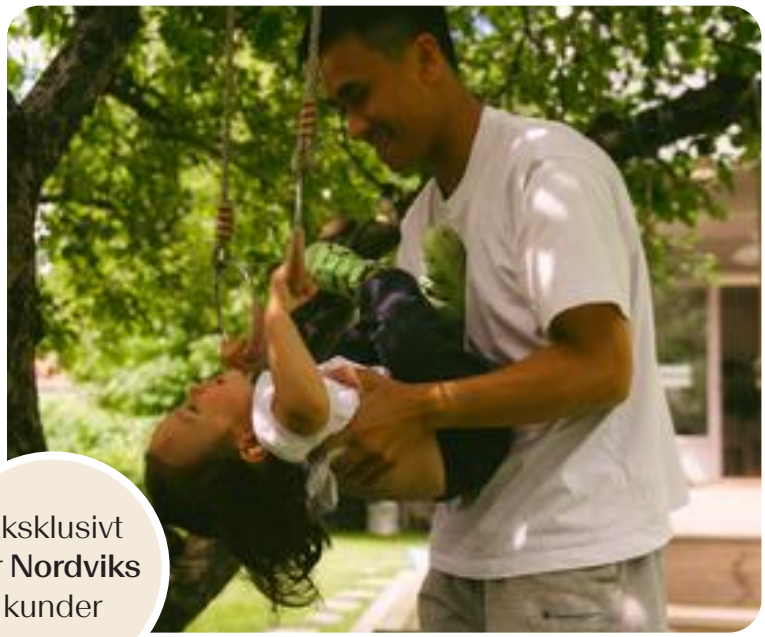


Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
950 89 800

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: 71-0166/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Mjøsvegen 288 2849 KAPP
Matrikkel: Gnr 107, bnr 33 (ideell andel 1/1) i Østre 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

NORDVIK

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:

Henning Huse

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Gjøvik
h.huse@nordvikbolig.no
455 19 750