



aktiv.

Nylinna 279, 2849 KAPP

**Eldre enebolig med landlig
beliggenhet - alt på ett plan -
garasje/ uthus -
oppgraderingsbehov.**



Eiendomsmegler

Anne Mette Skar

Mobil 980 15 622

E-post anne.mette.skar@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 850 000,-
Omkostn.: Kr 22 600,-
Total ink omk.: Kr 872 600,-
Selger: Lars Erik Raddum

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 83/141 kvm
Tomtstr.: 819.9 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 92, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1209250184

Ditt nye hjem?

Eldre enebolig med landlig beliggenhet i spredt bebygget område, ca. 3 km fra Kapp sentrum.

Kapp kan by på sommershow, liv i båthavna, flotte badeplasser, hyggelige kulturtilbud, spisested og dagligvare.

Selve eiendommen består av enebolig, uthus og garasje, og har behov for oppgraderinger.

Praktisk med alle oppholdsrom på en flate.

Kjøkken og stue er i åpen løsning, noe som skaper en luftig og god romfølelse.

Kjøkkenet har lys innredning med plass til frittstående hvitevarer.

Stuen har god plass for møblering.

Boligen har 2 soverom, og bad med dusjkabinett.

Bod med oppbevaringsmuligheter eller garderobeløsning i tilknytning til det ene soverommet.

Fin uteplass ved inngangspartiet og i tillegg delvis overbygget veranda på andre side a boligen.

En eiendom med potensiale.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	45
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	85
Energiattest	90
Nabolagsprofil	91
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 58 m²

BRA totalt: 141 m²

TBA: 25 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m² Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, ganger, vindfang og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m² Boder og utedo.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasse mot vest og terrasseplattning foran inngang.

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 210 cm og skråhimling.

Det er stedvis lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

819.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat til skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Et uthus står på tvers av tomtegrense.

Utdrag områdeanalyse:

Verdifulle kulturlandskap i området: Balke - Lillo.

Kulturmiljøer: Balke - Lillo og Kapp 1.

Løsmassetype: Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen/ Torv og myr (Organisk materiale).

Mulig marin leire: Liten.

Landskapstype: Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart.

Det har nylig vært en grensejustering over eiendommen, oppdatert areal viser et areal på 819,9 m².

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart).

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

Eiendommen ble etablert dato 22.08.1951. Skylddeling.

Bruksnavn: BAKKEBO.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til ca. 3 km fra Kapp sentrum.

Kapp kan by på flott sommershow på sommeren, yrende liv i båthavna, restaurant og matbutikk.

På Kapp finnes også kulturtilbud som Mjøsmuseet og Peder Balke-senteret.

Kapp har et idyllisk badeområde på blant annet Tallodden og Heksusstranda, samt et populært stoppested for hjuldamperen Skibladner.

Til Lena, som er kommunesentrum, er det ca. 6 km.

I Lena finner man diverse forretninger, bensinstasjon, bank, spisesteder, vinmonopol, apotek og blomster.

Til Gjøvik sentrum, med alle byfasiliteter, er det ca. 17 km.

Området består i hovedsak av av spredt boligbebyggelse og landbruk.

Fine turmuligheter i området både sommer og vinter.

Nærhet til store markaområder, og kort veg til idylliske Totenåsen som har milevis med ski- og turløyper samt masse flott fiskevann.

Nærmiljøet byr også på bade- og fiskemuligheter ved Mjøsa.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er boligbebyggelse og landbrukseiendommer i området rundt.

Barnehage/Skole/Fritid

Ca. 2,5 km. til Kapp barneskole og barnehage.

Bygningssakkyndig

Alf Bjørnerud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fra ca. 1958 og senere tilbygd/ombygd.

Eldre standard og normal planløsning. Oppussing må påregnes.

Grunnmur i betong og murte blokker.

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående og liggende utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer.

Skråhimling. Undertaksbord. Kaldt loft.

Tett kaldtloft over tilbygg, disse har ikke inspeksjonsluke.

Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Trevinduer med 1+1 lags glass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1979, 1983 og byggeår.

Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass.

Teglpipeline.

Etasjeskiller med trebjelkelag.

Terrasseplattning foran inngangspartiet. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasse mot vest med adkomst fra gang. Deler er takoverbygget.

Fundamentert med blokker direkte på grunn.

Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Støpt ringmur med kryprom. Luke i innvendig gulv på soverom.

Luke/tilgang i utvendig mur. Ingen adkomst til krypkjeller under deler/tilbygg mot øst.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Takvann ført ut på terreng.

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur i betong.

Bod:

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

Bygningen har et stort etterslep på vedlikehold, høye kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Enkel eldre standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Bygget er ikke teknisk vurdert.

Kjøper oppfordres til egne undersøkelser.

Garasje:

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

Bygget har enkel standard.

Iht. tilstandsrapport datert 02.10.2025 a Alf Bjørnerud.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 1: Er noen sprekker i gulvbelegget på badet der vann kan ha kommet inn.

Takstingeniør tok boreprøve inn mot badet og den viste fine verdier. I kjelleren var det også tørt og fint, men her kan det være lurt å sette inn en lufteluke. Det kan være råte som ikke er avdekket.

Pkt. 4: Vannet frøs i kjelleren vinteren -24. Det var ved inntaket fra elvestadkabelen. Ny vannmåler ble montert og bryter/kontakt som gir varme til elvestadkabelen ble montert. Da ble også ett åpent vindu tettet igjen med isolasjon. En lufteluke kan sikkert med fordel monteres i kjelleren, selv om det er tørt og fint der nå. Kjøperen må følge med på varmen i kjelleren gjennom vinteren. Vannet frøs også i røret som går til utekrana vinteren 24-25. Dette ble reparert av rørlegger Faråsengen mai/juni 25.

Pkt. 6: Garasjen er ikke tett. På høyre side av garasjen innvendig er det 2 store hull som vannet kan renne inn. Det ligger takplater på gårdsplassen som kan brukes på garasjetaket. Kjenner ikke til noen lekkasje på bolighuset.

Pkt. 7: Hadde kontroll fra brannvesenet i november 24. Da var alt i orden. Det er noen sprekker i muren bak ovnen. Ovnene er godkjent og gir god varme.

Pkt. 8: Sprekker i muren forekommer. Det er skjeve gulv i huset. På kjøkkenet er gulvet veldig skjevt. Det har nok vært slik i mange år, kjøkkenbenken er tilpasset det skjeve gulvet. Det er også skjevt gulv på ene soverommet. Her har gulvet fått en svai. Trolig er en bunnsvill veldig dårlig eller råtten. Også gangen før badet er nok ikke helt i vater.

Pkt. 9: Det var mus i veggene når jeg kjøpte eiendommen i 2022, men etter at jeg fikk avtale med Pelias Norsk Skadedyrkontroll om å sette ut åtestasjoner er museproblemet helt borte. Jeg har leid ut huset, og de har iallefall ikke nevnt noe om mus. Råteskader er det en del av. Det er synlig råte på bordkledningen utvendig litt her og der. Kan også være mer råte enn det som er synbart. Spesielt under det ene soverommet. På begge verandaene er det også litt råte på enkelte bordpanel.

Pkt. 11: Har gått igjennom alt det elektriske i boligen, montert ekstra lamper, brytere osv. Din Elektriker.

Pkt. 12: Din Elektriker har gått igjennom el-anlegget i boligen.

Pkt. 16: Monterte ny takstige mai-25 etter pålegg fra brannvesenet. Blikkenslagerfirma Nordengen as.

Pkt. 19: På naboeiendommen er det ei tomt som skal selges, der kjøper kan sette opp en enebolig. Men det vil ikke berøre bruken av eiendommen.

Pkt. 22: Når det gjelder garasjen og uthuset, er det ikke sikkert at alt er søkt om eller om ferdigattest foreligger.

Pkt. 24: Når det er veldig kaldt vinterstid, kan det komme kald trekk fra det ene hjørnet i stua som er mot det ene soverommet og ytterveggen. Det kan muligens skyldes manglende isolasjon i veggene eller råte. Det er mulig huset bør jekkes/rettes opp for å få det i noenlunde vater. Det er også mulig at det har gitt seg litt i fundamentet under. Det kan være råte enkelte plasser som ikke er synbart utenfra. Feks i vegg og gulv. I kjelleren er det tørt og fint, men en lufteluke kan med fordel settes inn. Under gulvet på det ene soverommet kan det også være råte. Jeg har avtale med Pelias om beskjemping av mus, denne avtalen blir enten sagt opp eller videreført til ny eier om ønskelig. Jeg har leid ut boligen hele tiden mens den har vært i mitt eie. Så det er en fin

måte å komme seg inn på boligmarkedet.

Tilleggs kommentar fra selger:

Hele boligen trenger å oppgraderes/pusses opp. Jeg har leid ut boligen sånn den er, men det bør gjøres en del endringer. Garasjen er dårlig og den bør forsterkes hvis den skal holde en del år til. Det er 2 hull i taket på garasjen.

Innhold

Enebolig over 1 etasje, som inneholder:

Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, ganger, vindfang og bod.

Takoverbygget veranda mot øst.

Veranda foran inngang.

Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

Uthus.

Standard

Velkommen til en eldre enebolig med sjarmerende landlig beliggenhet i et spredt bebygd område, kun en kort kjøretur på ca. 3 km fra Kapp sentrum.

Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har nærhet til alle fasiliteter og kulturtilbud Kapp har å by på – som populære sommershow, liv og røre i båthavna, flotte badeplasser, koselige spisesteder og dagligvarebutikk.

Eiendommen består av en enebolig, et eldre uthus og en garasje, og byr på gode muligheter for deg som ønsker å sette ditt eget preg på eiendommen.

Boligen har behov for oppgraderinger, men romløsningen er praktisk og funksjonell – med alle oppholdsrom på ett plan.

Inne i boligen møtes du av en åpen og luftig løsning mellom kjøkken og stue, som gir en god romfølelse.

Kjøkkenet har en lys innredning med plass til frittstående hvitevarer, mens stuen gir rom for god møblering og har vedfyring som sørger for en lun og trivelig atmosfære.

Boligen inneholder to soverom, og et bad med dusjkabinett.

I tilknytning til det ene soverommet er det en bod, som enten kan brukes til oppbevaring eller som garderobeløsning.

Uteområdet består av en tomt med plen og beplantning, og her finner du også en fin uteplass ved inngangspartiet – perfekt for morgenkaffen.

På motsatt side av boligen er det i tillegg en delvis overbygget veranda, hvor du kan nyte late sommerdager i ly for vær og vind.

Dette er en eiendom for deg som ønsker en landlig tilværelse med kort vei til både

natur og sentrumstilbud, og som ser mulighetene i å skape ditt eget drømmested.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.

Laminatplater og belysning over benkeplate.

Plass til frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

BAD/ VASKEROM:

Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater.

Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Opplegg vaskemaskin.

Gulvmontert wc. Panelovn.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av:

Laminat. Parkett. Gulvbelegg.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av:

Panel. Baderomsplater. Panelplater. Tapet. Malte plater.

Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av:

Himlingsplater.

Enkel tretrapp til kjeller.

Lette/glatte innerdører.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter fra 1981 er plassert i kjeller.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Ingen hvitevarer medfølger.

Alt av lamper og fastmonterte hyller skal være i huset.
Det står en oljeovn i det ene rommet.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Bygget har gjennomgående lav standard.

Bygningen er et oppussingsobjekt og har et stort etterslep på vedlikehold, høye kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må 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.

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

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.

For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Områder med værslitt panel/panel med sprekker vil ha større behov for vedlikehold.
- Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
- Råteskader på deler av kledning.

- Lav høyde mellom grunnen og kledning.
- Det er observert blemmer/avflassing i overflatebehandling. Dette kan være fordi at kledning tidligere har blitt malt med linoljemaling eller blymaling.
- Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.
- Skjevheter av yttervegg registrert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggene som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.
- 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 veggkonstruksjonen kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Det anbefales å følge med på tilstanden og tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.
- Delvis horisontale og skrå sprekker kan være et symptom på setninger. Anbefaler å følge med videre utvikling.
- Utbedre råteskader. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. skjulte råteskader i veggkonstruksjon. Kostnader for utbedringer må påregnes.
- Risiko for skader på kledning. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
- Linoljeblemmer er utfordrende å fjerne og blemmer/avflassing vil variere med årstiden og temperatur. Overvåk tilstanden jevnlig, for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledning skiftes.
- Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.
- Det er ikke behov for strakstiltak av skjevheter. Det anbefales å følge med på videre utvikling.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist
- Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Det er påvist totalt høydeavvik over 100 mm.
- Det er registrert betydelig nivåforskjell mellom rom.

Det er registrert svikt i gulv som tyder på skader i blindkjeller.

Bjelkelag over krypekjelleren og blindkjelleren er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er økt risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak:

- Bjelker i stubbeloftsgulvet må kontrolleres nærmere.
 - Det må foretas utbedringer av evt fukt/råteskader. Omfang av utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser.
- Fukt/råteskader kan forårsake soppvekst, bakterieangrep, dårlig lukt og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer, samt manglende stivhet/bæring i konstruksjoner.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser rundt etasjeskillerens nedbøyning.
 - Det oppfordres til ytterligere undersøkelser rundt etasjeskillerens stivhet og stabilitet.
- Deler av gulv må åpnes for reparasjon.

Innvendig > Krypkjeller:

Vurdering av avvik:

- Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det ligger organiske materialer direkte mot grunn som anbefales fjernet da dette gir sopp/råteskader. Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Det er naturlig at konstruksjoner beveger seg noe etter årstidene med denne type fundamentering. Skjevheter og svikt i gulvkonstruksjonen som har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Det er ikke tilgang for inspeksjon på deler av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Organiske materialer liggende direkte mot grunn anbefales fjernet da dette kan gi sopp/råteskader. Bedre ventilering av kryperommet anbefales etablert.

Det anbefales jevnlig inspeksjon av kryperommet da dette anes som konstruksjoner som ofte er utsatt for fuktskader. Utbedre det påviste avviket i etasjeskiller. Etablere inspeksjonsluke. Montere flere ventiler.

Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie som legges ut for å hindre avdunsting/fordamping fra grunnen. Der grunnen i kryperommet ligger under utvendig terreng, bør avrettingen sørge for at det blir fall fra ringmur eller mot en sentralt plassert renne (drensgrøft) hvor vann får avløp/ledet vekk fra bygning. Grunnen må være jevn og fri for bygningsmaterialer/avfall. Legg folien med god overlapp i skjøtene og slik at det ikke kan samle seg vann på oversiden. Danner det seg likevel punkter hvor eventuelt inntrengende vann kan samle seg, må plastfolien perforeres slik at vannet kan dreneres ned. Avslutt folien ca. 0,1 m fra ringmuren slik at ev. kondensvann fra ringmuren eller overflatevann som trenger inn, kan dreneres ned. Se byggforsklad NBI 521.203.

Våtrom > Etasje > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Dusjkabinett bærer preg av slitasje. Fortsatt bruk av våtrommet frarådes. Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer. Membran har oppnådd forventet brukstid, fortsatt dusjing på gulv/vegg frarådes. Sprekk i membran, våtrommet er utett. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det kan forventes skade i bakenforliggende konstruksjoner da membran ikke er tett.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Flassing på overflate av takteking.
- Rust på metallplater.
- Gjennomføringer i denne taktekingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det er ikke behov for strakstiltak. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand.
- Skader må utbedres, eventuelt takteking fornyes/skiftes. Skader på taktekingen påfører undertak større fuktbelastning og kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Vedlikeholdsarbeider må forventes.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Flassing på overflate av takteking.

- Rust på metallplater.
- Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det er ikke behov for strakstiltak. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand.
- Skader må utbedres, eventuelt taktekking fornyes/skiftes. Skader på taktekkingen påfører undertak større fuktbelastning og kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Vedlikeholdsarbeider må forventes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Undertaket er misfarget som følge av kondens.
 - Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier.
 - Yttertak har nedbøying.
 - Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Vifte over komfyr stopper på kaldt loft, dette kan skape kondens.
 - Isolasjon på loftet ligger ujevnt.
 - Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.
 - Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader.
- Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.
- Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m.
 - Takkonstruksjonen har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inispisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Ujevn isolering kan skape temperaturforskjeller som fører til kondens, noe som kan skade takkonstruksjonen og føre til mugg. Om vinteren kan varme som slipper ut smelte snøen, som deretter fryser igjen og skaper isdannelse. Det anbefales å gjøre tiltak slik at isolasjonen ligger jevnt/med en jevn overflate, slik at det ikke kan trekke kald luft inn i isolasjonen. Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der

skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i konstruksjonene. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventileringskonstruksjoner ivaretas. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader. Konstruksjonen må sikres mot skadedyr. Lufting/ventilering bør forbedres.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Værslitte karmene utvendig. Enkelte vinduer har kondensmerker. Enkelte vinduer trenger justering. Vinduer fra byggeår bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Enkelte vinduer må skiftes eller utbedres. Det må påregnes justeringer av enkelte vinduer. 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 taket i den kalde årstiden.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Slitasje på vrider/lås. Dørene tilfredsstiller funksjonskrav, men forventet brukstid er nært forestående/oppnådd.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på overflater. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Svertesopp og begynnende råteskader er registrert. Det er registrert råteskader i gulvbord. Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Råteskader i rekkverk kan ha flere alvorlige konsekvenser. Først og fremst svekker råten treverket, noe som gjør rekkverket/konstruksjonen ustabil og svakt. Et svekket rekkverk/konstruksjon kan knekke eller gi etter, noe som kan føre til fall og skader. For å unngå disse problemene er det viktig å inspisere rekkverk/konstruksjon jevnlig og reparere eventuelle skader så snart de oppdages.

Konstruksjonen må frostsikres.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Overflate har skader.
- Stedvis knirk i gulv.
- Det er påvist ripe i parkett/laminatgulv.
- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
- Manglende ferdigstilling av overflater. Manglende lister/overganger/avslutninger/innfestninger/fuge etc.
- Innvendige overflater i xx fremstår med manglende håndverksmessig utførelse.
- Forventet funksjonstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Skadedyr i boligen er tegn på ikke tilfredsstillende sikring mot skadedyr. Tiltak for å redusere tilkomst for skadedyr må iverksettes for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Skadedyr kan ha gjort skade på isolasjon i konstruksjon som kan føre til redusert isolasjonsevne.
- Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent dokumentasjon om mulig.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen er eldre og det anbefales å helbeslå pipa over tak.

Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann. Det er ingen avvik etter forrige tilsyn.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, siden pipe og ildsted er opplyst å fungere med dagens bruk.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er bratt.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Trappen bør utbedres og det bør monteres håndløper på en side.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd. Slitasje på vrider og låsekasser.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden bereder fungerer, men ut i fra at forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående vil det være påregnelig med reparasjon utskifting. Det anbefales å skifte til ny varmtvannsbereder som er bedre isolert, en ny bereder vil kreve mindre strømforbruk.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Diverse rehabilitering/vedlikeholdsarbeid på deler av el-anlegg som naturlig har meldt seg i forbindelse med oppussing av enkelte rom er foretatt, det betyr ikke at hele el-anlegget er rehabilitert.

Arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst utført av el-installerør. Ukjent hva som er utført av tidligere eier.

Det er fremvist 3 stk. samsvarserklæringer. Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegg er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å kontrollere øvrige el-installasjoner.

Alder på deler av anlegget og manglende dokumentasjon er begrunnelsen for å anbefale utvidet el-kontroll.

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

Det er viktig å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømanlegget.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Fuktsikringen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Det er registrert symptomer på fukt. Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Deler av konstruksjon er skjult og drenering utelukkende vurdert på grunn av alder.

Det anbefales å installere avfukter. Dette fjerner ikke årsaken til fukt men bedrer brukbarheten av kjeller. Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Deler av fundamentering er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kontrollen er stikkprøvebasert.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Løs puss. Grunnmur har setningsskader.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Sprekk i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg, dette er ikke unormalt fordi konstruksjon med forskjellig fundamentering og byggeår kan bevege seg ulikt.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren er en viktig del av husetsfundamentering. Skader på grunnmuren kan svekke bygningen, noe som kan gjøre bygget ustabilt. Sprekker i grunnmuren fører til at vann kan komme inn, noe som kan føre til fuktproblemer i kjelleren eller krypkjelleren. Dette kan igjen føre til mugg og råte. Skader på grunnmuren kan kreve omfattende og kostbare reparasjoner. Jo lenger man venter med å utbedre skadene, desto dyrere og mer omfattende kan det bli. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

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

Kledning går ned i terreng enkelte plasser. 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).

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator har ikke rør ut på vegg eller over tak. Luftekanalene stopper på loftet.

Varm luft føres opp på kaldt loft. Dette kan føre til kondens.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avviket. Ventilator med avtrekk ut anbefales etablert.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. 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.

Tomteforhold > Septiktank:

Septiktank i betong. Eldre eiendommer kan ha septiktank. Eier er ansvarlig for vedlikehold av denne. Tilstand og bruk er ikke undersøkt.

Tidligere opplyst at den ikke er i bruk.

Parkering

Eldre uthus/ garasje på eiendommen.
Ellers parkering på gårdsplassen.

Radonmåling

Radon aktsomhetsgrad: Høy.

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

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

Selger har avtale med Pelias, men denne blir sagt opp ved salg eller overført til ny eier hvis ønskelig.

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner

i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Piper og ildsteder:

Siste utførte tiltak/ tilsyn: 31.10.2024.

Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 20.05.2025.

Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtaale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 850 000

Kommunale avgifter

Kr 20 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Avløp: 6 202,49 kr

Eiendomsskatt: 3 063,02 kr

Feiing: 499,00 kr

Renovasjon: 4 375,72 kr

Vann: 5 454,21 kr

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Kr 3 063

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 312 554

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 250 215

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

- Rosenborgvegen veglag

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

Velforening

Eiendommen er tilknyttet Rosenborgvegen veglag.

Der har årlig avgift de siste 2 årene vært 1500 kr, som skal dekke snørydding osv.

Brøyting og strøing på gårdsplassen har kostet ca 5000 kr for vintersesongen.

Info vannavgift

Vannmåler:

Målnummer: 5326420230.

Målerstand: 42 m³.

Dato: 18.11.2024.

Forbruk 2024: 48 m³.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 92, bruksnummer 6 i Østre Toten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3442/92/6:

22.08.1951 - Dokumentnr: 2960 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3442 Gnr:92 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 898021 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0528 Gnr:92 Bnr:6

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse til megler. Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud

Ferdigattest/brukstillatelse

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

- Bygningsnr. 157026216 - Enebolig (111) - 1 boenhet
- Bygningsnr. 157026224 - Garasjeuthus anneks til bolig (181)
- Bygningsnr. 301256451 - Garasjeuthus anneks til bolig (181)

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

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

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

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

Lovlighet:

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

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

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

Vei, vann og avløp

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

Offentlig vann: Ja

Offentlig avløp: Ja

Privat septikanlegg: Nei

Septiktank i betong.

Privat avløpsanlegg må tilfredsstillende kravene i forurensningsforskriften.
Det er eiers eget ansvar at anlegget er riktig dimensjonert, at det fungerer tilfredsstillende, og overholder dagens rensekrav.
Gyldig utslippstillatelse skal til enhver tid foreligge, og skal følge eiendommen ved salg.

Rensegrøfter for infiltrasjonsanlegg har en levetid på ca. 20 år.
Er grøftene eldre, eller anlegget har andre feil/mangler, må det oppgraderes på eiers eget initiativ.
Tiltaket er søknadspliktig og krever registrert foretak med tilstrekkelig kompetanse.

I forbindelse med kommunens vedtatte handlingsplan 2018-2030: "Bevaring av vann og vassdrag i Østre Toten kommune - opprydding i utslipp fra private avløpsrenseanlegg", vil alle private avløpsanlegg som ikke oppfyller dagens rensekrav få pålegg om oppgradering.
Krav om tilknytning til kommunalt avløpsnett kan bli pålagt dersom dette er etablert/ blir etablert i nærområdet.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 2015KP01

Navn: Kommuneplan Østre Toten

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 06.12.2023

Arealbruk:

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Områdenavn: LNFR

KPAngittHensyn: Hensyn landskap

KPHensynsonenavn: BalkeLillo

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

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 2024KP01

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

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med kommunen for status i planforslaget.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

21 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

22 600 (Omkostninger totalt)

38 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

41 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

872 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

888 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

891 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 22 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,-, oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, kommunal info, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 60.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anne Mette Skar
Eiendomsmegler
anne.mette.skar@aktiv.no
Tlf: 980 15 622

Ansvarlig megler bistås av

Anne Mette Skar
Eiendomsmegler
anne.mette.skar@aktiv.no
Tlf: 980 15 622

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

08.10.2025



Velkommen til Nylinna 279!



Stue og kjøkken i åpen løsning.





God romfølelse.



Stuen har vedovn med glassdør.





Soverom I



Soverom II









Praktisk terrasse som er delvis overbygd.



Terrasse med tilgang til hage og gårdsplass.





Gruset adkomst og parkering.



Tomt med plen og beplantning.

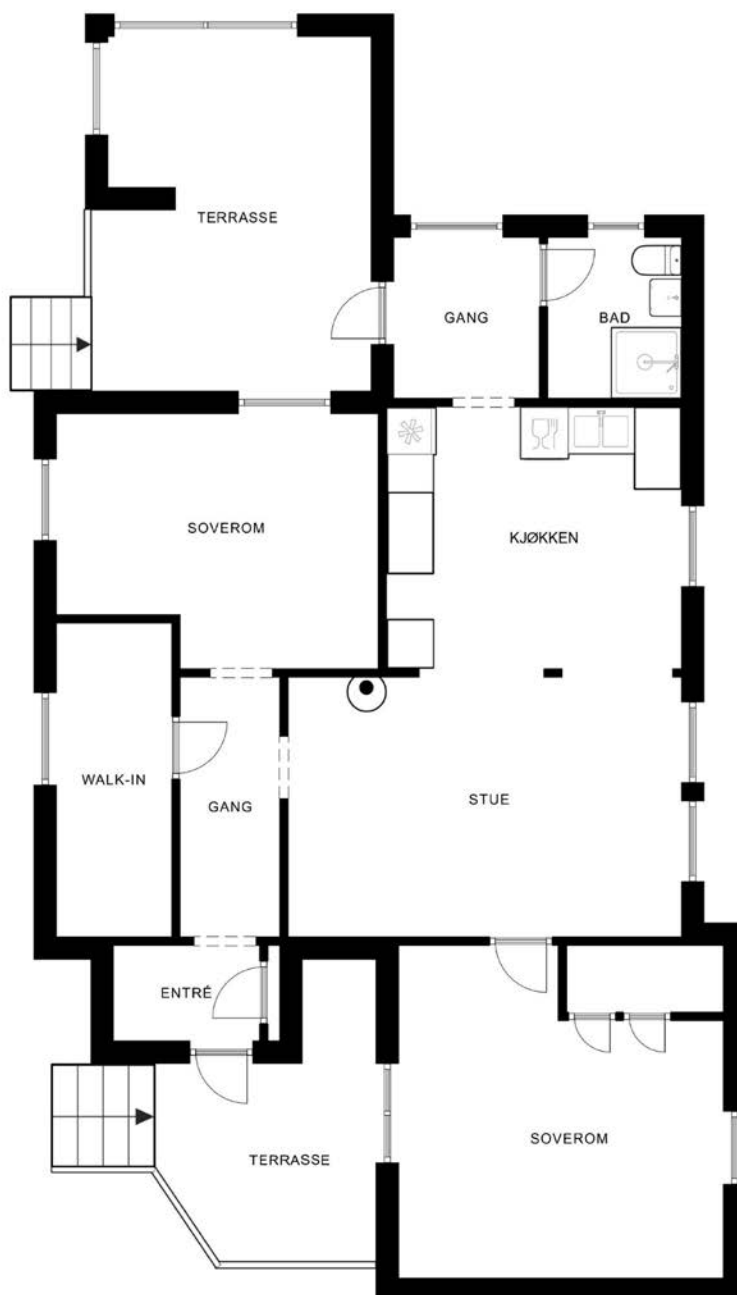


Uthus med lagermuligheter.



Eldre uthus/ garasje.

Plantegning



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

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Nylinna 279, 2849 KAPP

 ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 92, bnr. 6

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 02.10.2025

Rapportdato: 07.10.2025

Oppdragsnr.: 20715-1370

Referansenummer: SU6437

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Alf Bjørnerud



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

Ansvarlig foretak

Gjøvik Takst AS - 929 706 277

Alf Bjørnerud

Uavhengig Takstingeniør

alf@takstcon.no

918 20 930



Ansvarlig foretak

Gjøvik Takst AS - 929 706 277

 TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger mellom Kraby og Kapp. Ligger i landlige omgivelser oppe på et høydedrag, med spredt bolig og landbruks-bebyggelse rundt. Solrikt og med fin utsikt. Ca. 2,5 km. til Kapp barneskole og barnehage, samt dagligvareforretning. Ca. 3 km. til båthavn, Skibladner-brygga og Kapp Melkefabrikk.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Grunnmur i betong og murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående og liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Undertak av tre. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Vinduer av tre i varierende utførelse. Tredører med 2-lags glass. Teglpipen.

BEBYGGELEN:

Bolig med internt bruksareal på 83m² over 1 etasje. Takoverbygget terrasse mot øst. Terrasseplattning foran inngang. Garasje med 2 biloppstillingsplasser. Uthus.

STANDARD:

Boligen er fra 1958 og senere tilbygd/ombygd. Eldre standard og normal planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 819,9 m² som er flat til skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. T

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

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående og liggende utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Skråhimling. Undertakbord. Kaldt loft. Tett kaldtloft over tilbygg, disse har ikke inspeksjonsluke.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1979, 1983 og byggeår.

Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass.

Terrasseplattning foran inngangspartiet. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasse mot vest med adkomst fra gang. Deler er takoverbygget. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Parkett. Gulvbelegg.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Baderomsplater. Panelplater. Tapet. Malte plater.

Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Himlingsplater.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert.

Støpt ringmur med kryprom. Luke i innvendig gulv på soverom. Luke/tilgang i utvendig mur. Ingen adkomst til krypkjeller under deler/tilbygg mot øst.

Enkel tretrapp til kjeller.

Lette/glatte innerdører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Opplegg vaskemaskin. Gulvmontert wc. Panelovn.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

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

Varmtvannsbereider på ca. 150 liter fra 1981 er plassert i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Takvann ført ut på terreng.

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur i betong.

Flat tomt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Septiktank i betong.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	141 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m ²
Totalpris	850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 300 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

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.

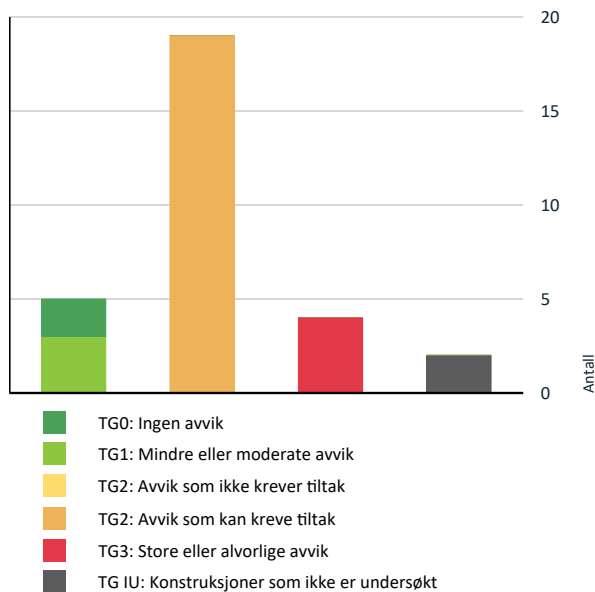
En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

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

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivarettatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

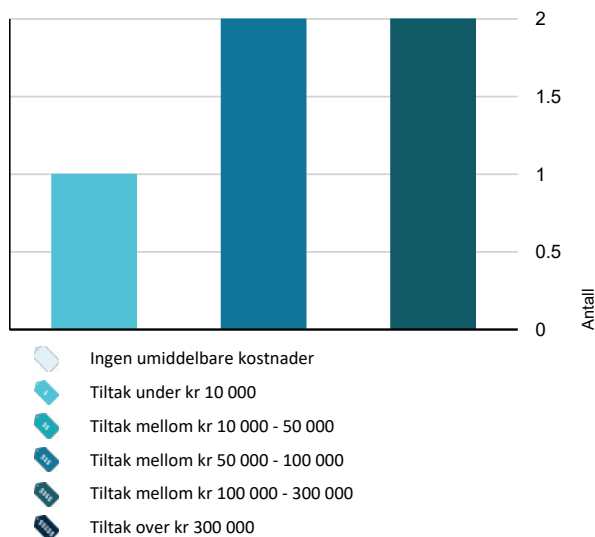
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

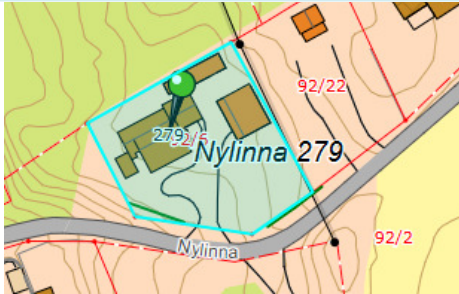
- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1958

Kommentar

Opplyst av eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er et oppussingsobjekt og har et stort etterslep på vedlikehold, høye kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må 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

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Flassing på overflate av takteking.
- Rust på metallplater.
- Gjennomføringer i denne taktekingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
 - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Det er ikke behov for straktiltak. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand.
 - Skader må utbedres, eventuelt takteking fornyes/skiftes. Skader på taktekingen påfører undertak større fuktbelastning og kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Vedlikeholdsarbeider må forventes.

Tilstandsrapport



Det er lagt en nyere takplate over det eldre. Ukjent årsak, anbefaler videre undersøkelser.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og beslag har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid.

- Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
- Råteskadet treverk i vindski er registrert.
- Frostsprengt takrennenedløp.
- Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfanger opp til dagens krav.
- Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.
- Råteskadet treverk må skiftes ut. Råteskadet treverk fører til at vindskiene mister sin styrke og stabilitet. Dette kan gjøre taket og omgivelsene mer utsatt for skader, spesielt under kraftig vind eller snøfall.
- Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.
- 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.
- Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfanger monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfanger monteres.



Vindskier er værslitt og har ufagmessig utførelse.

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Områder med værslitt panel/panel med sprekker vil ha større behov for vedlikehold.
- Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
- Råteskader på deler av kledning.
- Lav høyde mellom grunnen og kledning.
- Det er observert blemmer/avflassing i overflatebehandling. Dette kan være fordi at kledning tidligere har blitt malt med linoljemaling eller blymaling.
- Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.
- Skjevheter av yttervegg registrert.

Konsekvens/tiltak

• 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.
- 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 veggkonstruksjonen kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Det anbefales å følge med på tilstanden og tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.
- Delvis horisontale og skrå sprekker kan være et symptom på setninger. Anbefaler å følge med videre utvikling.
- Utbedre råteskader. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. skjulte råteskader i veggkonstruksjon. Kostnader for utbedringer må påregnes.
- Risiko for skader på kledning. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
- Linoljeblemmer er utfordrende å fjerne og blemmer/avflassing vil variere med årstiden og temperatur. Overvåk tilstanden jevnlig, for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledning skiftes.
- Det er ikke behov for straktiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.
- Det er ikke behov for straktiltak av skjevheter. Det anbefales å følge med på videre utvikling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bobler i maling.



Råteskadet kledning.



Råteskadet kledning.



Vedlikeholdsbehov av utvendig kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Skråhimling. Undertaksbord. Kaldt loft.

Tett kaldtloft over tilbygg, disse har ikke inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Undertaket er misfarget som følge av kondens.
- Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier.
- Yttertaket har nedbøyning.
- Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Vifte over komfyr stopper på kaldt loft, dette kan skape kondens.
- Isolasjon på loftet ligger ujevnt. • Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.
- Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.
- Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m.
- Takkonstruksjonen har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ujevn isolering kan skape temperaturskjeller som fører til kondens, noe som kan skade takkonstruksjonen og føre til mugg. Om vinteren kan varme som slipper ut smelte snøen, som deretter fryser igjen og skaper isdannelse. Det anbefales å gjøre tiltak slik at isolasjonen ligger jevnt/med en jevn overflate, slik at det ikke kan trekke kald luft inn i isolasjonen. Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i konstruksjonene. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av konstruksjonen ivaretas. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader. Konstruksjonen må sikres mot skadedyr. Lufting/ventilering bør forbedres.



Viser møneloft over opprinnelig hus. Tilbyggene har ikke tilgang til loft.



Misfarging etter kondens.



Rennemerker rundt pipe. Merkene var tørre på befaringen.

1 TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1979, 1983 og byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Værslitte karmen utvendig. Enkelte vinduer har kondensmerker. Enkelte vinduer trenger justering. Vinduer fra byggeår bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Enkelte vinduer må skiftes eller utbedres. Det må påregnes justeringer av enkelte vinduer. 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.



Værslitte karmen utvendig.



Enkelte vinduer fra byggeår.

TG 2 Dører

Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

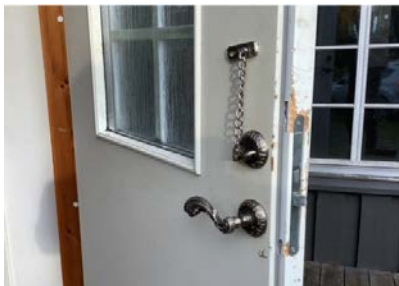
• Det er avvik:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Slitasje på vrider/lås. Dørene tilfredsstillers funksjonskrav, men forventet brukstid er nært forestående/oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning foran inngangspartiet. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasse mot vest med adkomst fra gang. Deler er takoverbygget. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på overflater. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Svertesopp og begynnende råteskader er registrert. Det er registrert råteskader i gulvbord. Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskader i rekkverk kan ha flere alvorlige konsekvenser. Først og fremst svekker råtten treverket, noe som gjør rekkverket/konstruksjonen ustabil og svakt. Et svekket rekkverk/konstruksjon kan knekke eller gi etter, noe som kan føre til fall og skader. For å unngå disse problemene er det viktig å inspisere rekkverk/konstruksjon jevnlig og reparere eventuelle skader så snart de oppdages. Konstruksjonen må frostsikres.



Terrasseplattning foran inngang.



Terrasse mot vest har delvis takoverbygg.



Terrasse mot vest.



Råteskader i terrassegulv på begge.

INNENDIG

TO 2 Overflater

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Parkett. Gulvbelegg.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Baderomsplater. Panelplater. Tapet. Malte plater.

Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Overflate har skader.
- Stedvis knirk i gulv.
- Det er påvist ripe i parkett/laminatgulv.
- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
- Manglende ferdigstilling av overflater. Manglende lister/overganger/avslutninger/innfestninger/fuge etc.
- Innvendige overflater i xx fremstår med manglende håndverksmessig utførelse.
- Forventet funksjonstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Skadedyr i boligen er tegn på ikke tilfredsstillende sikring mot skadedyr. Tiltak for å redusere tilkomst for skadedyr må iverksettes for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Skadedyr kan ha gjort skade på isolasjon i konstruksjon som kan føre til redusert isolasjonsevne.
- Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.



Laminat har slippet i sammenføyninger.



Hovedsakelig slitte overflater

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist
- Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
- Det er påvist totalt høydeavvik over 100 mm.
- Det er registrert betydelig nivåforskjell mellom rom.
- Det er registrert svikt i gulv som tyder på skader i blindkjeller.

Bjelkelag over krypekjelleren og blindkjelleren er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er økt risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Bjelker i stubbeloftsgulvet må kontrolleres nærmere.
- Det må foretas utbedringer av evt fukt/råteskader. Omfang av utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser. Fukt/råteskader kan forårsake soppvekst, bakterieangrep, dårlig luft og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer, samt manglende stivhet/bæring i konstruksjoner.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser rundt etasjeskillerens nedbøyning.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser rundt etasjeskillerens stivhet og stabilitet.

Deler av gulv må åpnes for reparasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



90 mm høydeforskjell i påbygg.



Godt synlige skjevheter på kjøkken



Gulvet har synket og det er synlig fugesum mellom vegg og gulv.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon om mulig.



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Ildsted er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen er eldre og det anbefales å helbeslå pipa over tak.

Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann. Det er ingen avvik etter forrige tilsyn.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, siden pipe og ildsted er opplyst å fungere med dagens bruk.



Det er sprekk i fliser foran ovnen.

KG 3 Kryp Kjeller

Støpt ringmur med kryprom. Luke i innvendig gulv på soverom. Luke/tilgang i utvendig mur.

Ingen adkomst til krypkjeller under deler/tilbygg mot øst.

Vurdering av avvik:

- Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.

Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det ligger organiske materialer direkte mot grunn som anbefales fjernet da dette gir sopp/råteskader. Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Det er naturlig at konstruksjoner beveger seg noe etter årstidene med denne type fundamentering. Skjevheter og svikt i gulvkonstruksjonen som har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Det er ikke tilgang for inspeksjon på deler av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Organiske materialer liggende direkte mot grunn anbefales fjernet da dette kan gi sopp/råteskader. Bedre ventilering av kryperommet anbefales etablert. Det anbefales jevnlig inspeksjon av kryperommet da dette anes som konstruksjoner som ofte er utsatt for fuktskader. Utbedre det påviste avviket i etasjeskiller. Etablere inspeksjonsluke. Montere flere ventiler.

Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie som legges ut for å hindre avdunsting/fordamping fra grunnen. Der grunnen i kryperommet ligger under utvendig terreng, bør avrettingen sørge for at det blir fall fra ringmur eller mot en sentralt plassert renne (drengroft) hvor vann får avløp/ledet vekk fra bygning. Grunnen må være jevn og fri for bygningsmaterialer/avfall. Legg folien med god overlapp i skjøtene og slik at det ikke kan samle seg vann på oversiden. Danner det seg likevel punkter hvor eventuelt inntrengende vann kan samle seg, må plastfolien perforeres slik at vannet kan dreneres ned. Avslutt folien ca. 0,1 m fra ringmuren slik at ev. kondensvann fra ringmuren eller overflatevann som trenger inn, kan dreneres ned. Se byggforsklad NBI 521.203.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Tilgang til kjeller og deler av krypprom fra luke i gulv.



Synlige deler av krypkjeller oppfattes tørr. Det ble ikke målt unormale verdier i trever.



Det ble målt grenseverdi for fukt i gulvbjelke.



Bilde fra åpning i mur under bad. ikke tilgang.

TG 2 Innvendige trapper

Enkel tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er liten frihøyde i trappeløp
Trappen er bratt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør utbedres og det bør monteres håndløper på en side.

TG 2 Innvendige dører

Lette/glatte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd. Slitasje på vrider og låsekasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Opplegg vaskemaskin. Gulvmontert wc. Panelovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Dusjkabinett bærer preg av slitasje. Fortsatt bruk av våtrommet frarådes. Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer. Membran har oppnådd forventet brukstid, fortsatt dusjing på gulv/vegg frarådes. Sprekk i membran, våtrommet er utett. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det kan forventes skade i bakenforliggende konstruksjoner da membran ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Membran på gulv og vegger er ikke tett.



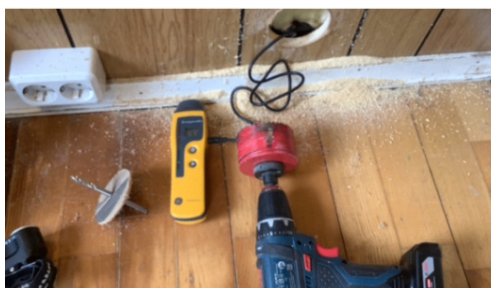
Hull i belegg ved sluk.

ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. 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.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport



Det mangler tettehylse mellom vannrør og varerør i benken.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator har ikke rør ut på vegg eller over tak. Luftekanal stopper på loftet. Varm luft føres opp på kaldt loft. Dette kan føre til kondens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avviket. Ventilator med avtrekk ut anbefales etablert.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Det er opplyst at vannet kan fryse på vinter. Det er viktig å ha varme på i kjeller. Det er tinekabel tilkoblet vannledningen.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

! TG 1 Ventilasjon

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

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter fra 1981 er plassert i kjeller.

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden bereder fungerer, men ut i fra at forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående vil det være påregnelig med reparasjon utskifting. Det anbefales å skifte til ny varmtvannsbereder som er bedre isolert, en ny bereder vil kreve mindre strømforbruk.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1958 Diverse rehabilitering/vedlikeholdsarbeid på deler av el-anlegg som naturlig har meldt seg i forbindelse med oppussing av enkelte rom er foretatt, det betyr ikke at hele el-anlegget er rehabilitert.

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

Ja Arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst utført av el-installatør. Ukjent hva som er utført av tidligere eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist 3 stk. samsvarserklæringer. Se oversikt over fremviste dokumenter for hva disse gjelder for. Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegg er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å kontrollere øvrige el-installasjoner.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ukjent

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Alder på deler av anlegget og manglende dokumentasjon er begrunnelsen for å anbefale utvidet el-kontroll.

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) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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. Et strømnett som ikke tilfredsstiller forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

Det er derfor viktig å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømnettet.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse.

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Takvann ført ut på terreng. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Fuktsikringen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Det er registrert symptomer på fukt. Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Deler av konstruksjon er skjult og drenering utelukkende vurdert på grunn av alder.

Det anbefales å installere avfukter. Dette fjerner ikke årsaken til fukt men bedrer brukbarheten av kjeller. Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Deler av fundamentering er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kontrollen er stikkprøvebasert.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Løs puss. Grunnmur har setningsskader. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Sprekk i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg, dette er ikke unormalt fordi konstruksjon med forskjellig fundamentering og byggeår kan bevege seg ulikt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren er en viktig del av husetsfundamentering. Skader på grunnmuren kan svekke bygningen, noe som kan gjøre bygget ustabilt. Sprekker i grunnmuren fører til at vann kan komme inn, noe som kan føre til fuktproblemer i kjelleren eller krypkjelleren. Dette kan igjen føre til mugg og råte. Skader på grunnmuren kan kreve omfattende og kostbare reparasjoner. Jo lenger man venter med å utbedre skadene, desto dyrere og mer omfattende kan det bli. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser.



Bilde av mur fra innside.

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

Kledning går ned i terreng enkelte plasser. 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).

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. 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 tømning, påhviler hjemmelshaver.

Septiktank

Septiktank i betong. Eldre eiendommer kan ha septiktank. Eier er ansvarlig for vedlikehold av denne. Tilstand og bruk er ikke undersøkt.

Tidligere opplyst at den ikke er i bruk.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår

1958

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Enkel eldre standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Bygget er ikke teknisk vurdert.

Kjøper oppfordres til egne undersøkelser.

Vedlikehold

Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner. Bygningen har et stort etterslep på vedlikehold, høye kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1958

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/83 m²

Enebolig: Bad, Vindfang, 2 Gang, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bod

Andre bygg: Bod, Garasje

Bruksareal andre bygg: 58 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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

Kr 1 300 000

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.

Markedsverdi

850 000

Konklusjon markedsverdi

850 000

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 befaringsstidspunktet: 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	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nylinna 297 ,2849 KAPP 112 m² 1969 3 sov	28-03-2019	1 490 000	1 820 000		1 820 000	16 250
2 Nylinna 283 ,2849 KAPP 96 m² 1800 3 sov	27-08-2024	1 400 000	1 400 000		1 400 000	13 725
3 Rosenborgvegen 12 ,2849 KAPP 105 m² 1957 3 sov	29-05-2018	1 490 000	1 400 000		1 400 000	13 333
4 Nylinna 461 ,2850 LENA 79 m² 1963 2 sov	01-09-2025	1 200 000	1 050 000		1 050 000	5 556

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

Forsikring, estimert.	Kr.	6 000
Kostnader vei, estimert	Kr.	3 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	19 000
Vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftninger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.)	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	800 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	70 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 910 000

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 300 000
--	------------	------------------

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

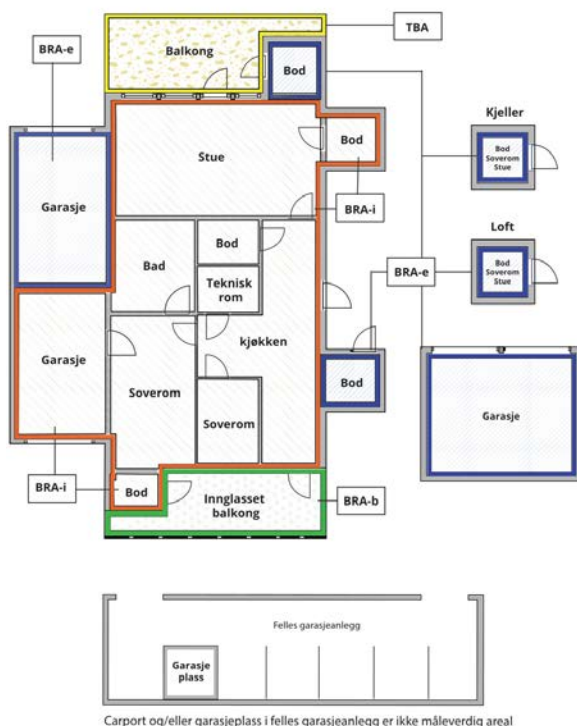
Hva er måleverdig areal?

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83			83	25
SUM	83				25
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, vindfang, gang, stue, kjøkken, gang 2, soverom, soverom 2, bod		

Kommentar

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasse mot vest og terrasseplattning foran inngang.
Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 210 cm og skråhimling.

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.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

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

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivare tatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er stedvis lav takhøyde. Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, bod 2, bod 3, utedo		

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.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

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.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	77	6
Bod	0	23
Garasje	0	35

Kommentar

Enebolig

I areal S-ROM inngår en bod.
Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivarettatt.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Alf Bjørnerud	Takstingeniør
	Lars Erik Raddum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	92	6		0	1179.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nylinna 279

Hjemmelshaver

Raddum Lars Erik

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel Østre Toten 2018-2030.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
825 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.10.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.10.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	07.10.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse	01.10.2025	Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd. ØTK.	Finnes ikke		Nei
Samsvarserklæring	30.11.2023	3 samsvarserklæringer fra Din Elektriker as.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	02.10.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	01.10.2025	Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver. ØTK.	Ikke gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport el-anlegg			Ikke gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted	20.05.2025	Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.	Gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrappport	29.08.2022	Tilstandsrapport	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

• Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje

og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

Forutsetninger

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører

boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

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

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen 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.

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

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvisning 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 .

Forutsetninger

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.

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.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250184	

Selger 1 navn
Lars Erik Raddum

Gateadresse	
Nylinna 279	

Poststed	Postnr
KAPP	2849

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1209250184

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er noen sprekker i gulvbelegget på badet der vann kan ha kommet inn. Takstingeniør tok boreprøve inn mot badet og den viste fine verdier. I kjelleren var det også tørt og fint, men her kan det være lurt å sette inn en lufteluke. Det kan være råte som ikke er avdekket.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vannet frøs i kjelleren vinteren -24. Det var ved inntaket fra elvestadkabelen. Ny vannmåler ble montert og bryter/kontakt som gir varme til elvestadkabelen ble montert. Da ble også ett åpent vindu tettet igjen med isolasjon. En lufteluke kan sikkert med fordel monteres i kjelleren, selv om det er tørt og fint der nå. Kjøperen må følge med på varmen i kjelleren gjennom vinteren. Vannet frøs også i røret som går til utekrana vinteren 24-25. Dette ble reparert av rørlegger Faråsengen mai/juni 25.

Arbeid utført av

Din Elektriker og Skullerud Rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasjen er ikke tett. På høyre side av garasjen innvendig er det 2 store hull som vannet kan renne inn. Det ligger takplater på gårdsplassen som kan brukes på garasjetaket. Kjenner ikke til noen lekkasje på bolighuset.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hadde kontroll fra brannvesenet i november 24. Da var alt i orden. Det er noen sprekker i muren bak ovnen. Ovnen er godkjent og gir god varme.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i muren forekommer. Det er skjeve gulv i huset. På kjøkkenet er gulvet veldig skjevt. Det har nok vært slik i mange år, kjøkkenbenken er tilpasset det skjeve gulvet. Det er også skjevt gulv på ene soverommet. Her har gulvet fått en svai. Trolig er en bunnsvill veldig dårlig eller råttent. Også gangen før badet er nok ikke helt i vater.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var mus i veggene når jeg kjøpte eiendommen i 2022, men etter at jeg fikk avtale med Pelias Norsk Skadedyrkontroll om å sette ut åtestasjoner er museproblemet helt borte. Jeg har leid ut huset, og de har iallefall ikke nevnt noe om mus. Råteskader er det en del av. Det er synlig råte på bordkledningen utvendig litt her og der. Kan også være mer råte enn det som er synbart. Spesielt under det ene soverommet. På begge verandaene er det også litt råte på enkelte bordpanel.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Har gått igjennom alt det elektriske i boligen, montert ekstra lamper, brytere osv.

Arbeid utført av

Din Elektriker

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Din Elektriker har gått igjennom el-anlegget i boligen.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Monterte ny takstige mai-25 etter pålegg fra brannvesenet.

Arbeid utført av

Blikkenslagerfirma Nordengen as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

På naboeiendommen er det ei tomt som skal selges, der kjøper kan sette opp en enebolig. Men det vil ikke berøre bruken av eiendommen.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Når det gjelder garasjen og uthuset, er det ikke sikkert at alt er søkt om eller om ferdigattest foreligger.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Når det er veldig kaldt vinterstid, kan det komme kald trekk fra det ene hjørnet i stua som er mot det ene soverommet og ytterveggen. Det kan muligens skyldes manglende isolasjon i veggen eller råde. Det er mulig huset bør jekkes/rettes opp for å få det i noenlunde vater. Det er også mulig at det har gitt seg litt i fundamentet under. Det kan være råde enkelte plasser som ikke er synbart utenfra. Feks i vegg og gulv. I kjelleren er det tørt og fint, men en lufteluke kan med fordel settes inn. Under gulvet på det ene soverommet kan det også være råde. Jeg har avtale med Pelias om beskjemping av mus, denne avtalen blir enten sagt opp eller videreført til ny eier om ønskelig. Jeg har leid ut boligen hele tiden mens den har vært i mitt eie. Så det er en fin måte å komme seg inn på boligmarkedet.

Document reference: 1209250184

Tilleggs kommentar

Hele boligen trenger å oppgraderes/pusses opp. Jeg har leid ut boligen sånn den er, men det bør gjøres en del endringer. Garasjen er dårlig og den bør forsterkes hvis den skal holde en del år til. Det er 2 hull i taket på garasjen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

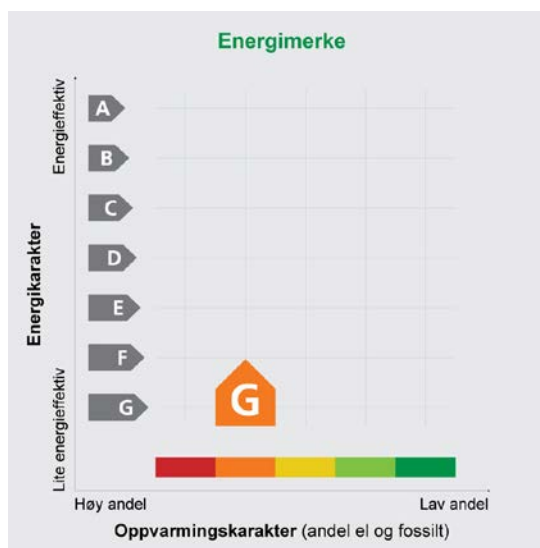
Document reference: 1209250184

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Erik Raddum	d6abfd3767967fb7907ae 1f24b2cd88109a8836c	06.10.2025 19:52:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1209250184

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

Adresse	Nylinna 279
Postnr	2849
Sted	KAPP
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	92
Bnr.	6
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	157026216
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-683956
Dato	13.07.2016



Eier	Privat
Innmeldt av	Lars Oscar Strand

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Nylinna 279 - Nabolaget Enge/Kihle - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Lie Nylinna Linje 400, 402, 440, 443	4 min 0.4 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	22 min 17.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

Skoler

Hoffsvangen skole (1-7 kl.) 185 elever, 15 klasser	4 min 3.8 km
Kapp skole (1-7 kl.) 246 elever, 17 klasser	5 min 3.4 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	8 min 5.7 km
Skreia ungdomsskole (8-10 kl.) 211 elever, 18 klasser	9 min 7.1 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	8 min 5.6 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	9 min 6 km

«Et godt nabolag med barn i alle aldre»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

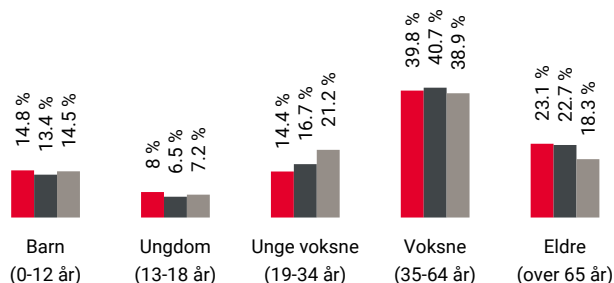
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Enge/Kihle	576	242
Kapp	2 485	1 202
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kapp barnehage (0-5 år) 78 barn	4 min 2.8 km
Hoffsvangen barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 3.8 km
Lena Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min 5.4 km

Dagligvare

Kiwi Kapp PostNord	4 min 3.1 km
Coop Extra Lena	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



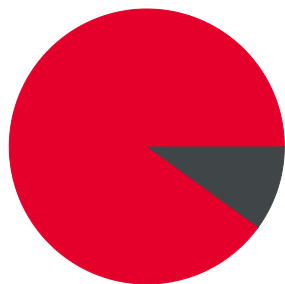
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Sport

⚽	Kraby grusbane	18 min	🚶
	Fotball	1.7 km	
⚽	Enge store ballslette	3 min	🚶
	Ballspill	2.1 km	
🚴	Toten Treningssenter Lena	7 min	🚶
🚴	Skreia Trim	8 min	🚶

Boligmasse



■ 90% enebolig
■ 10% annet

Varer/Tjenester



CC Gjøvik

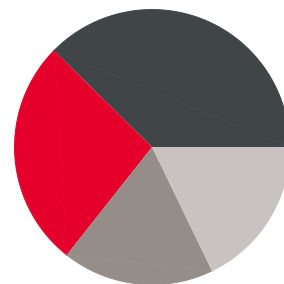
22 min 🚶



Apotek 1 Lena

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



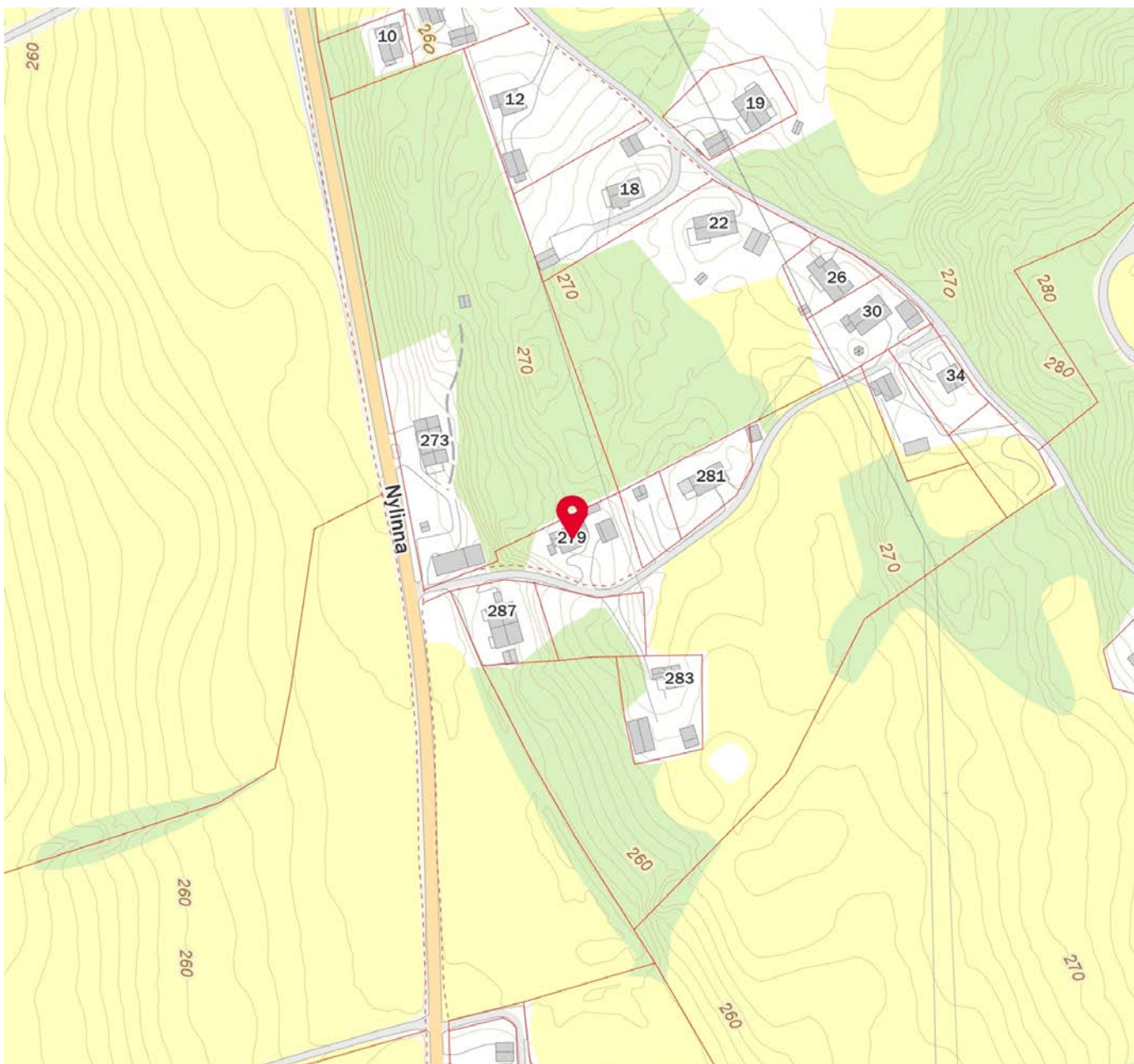
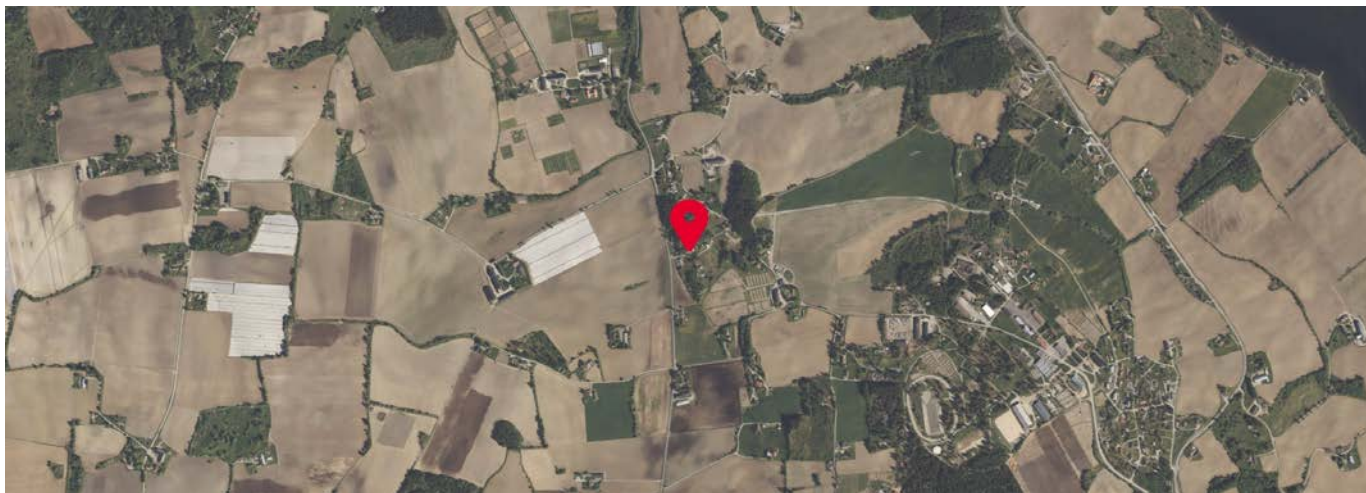
0%

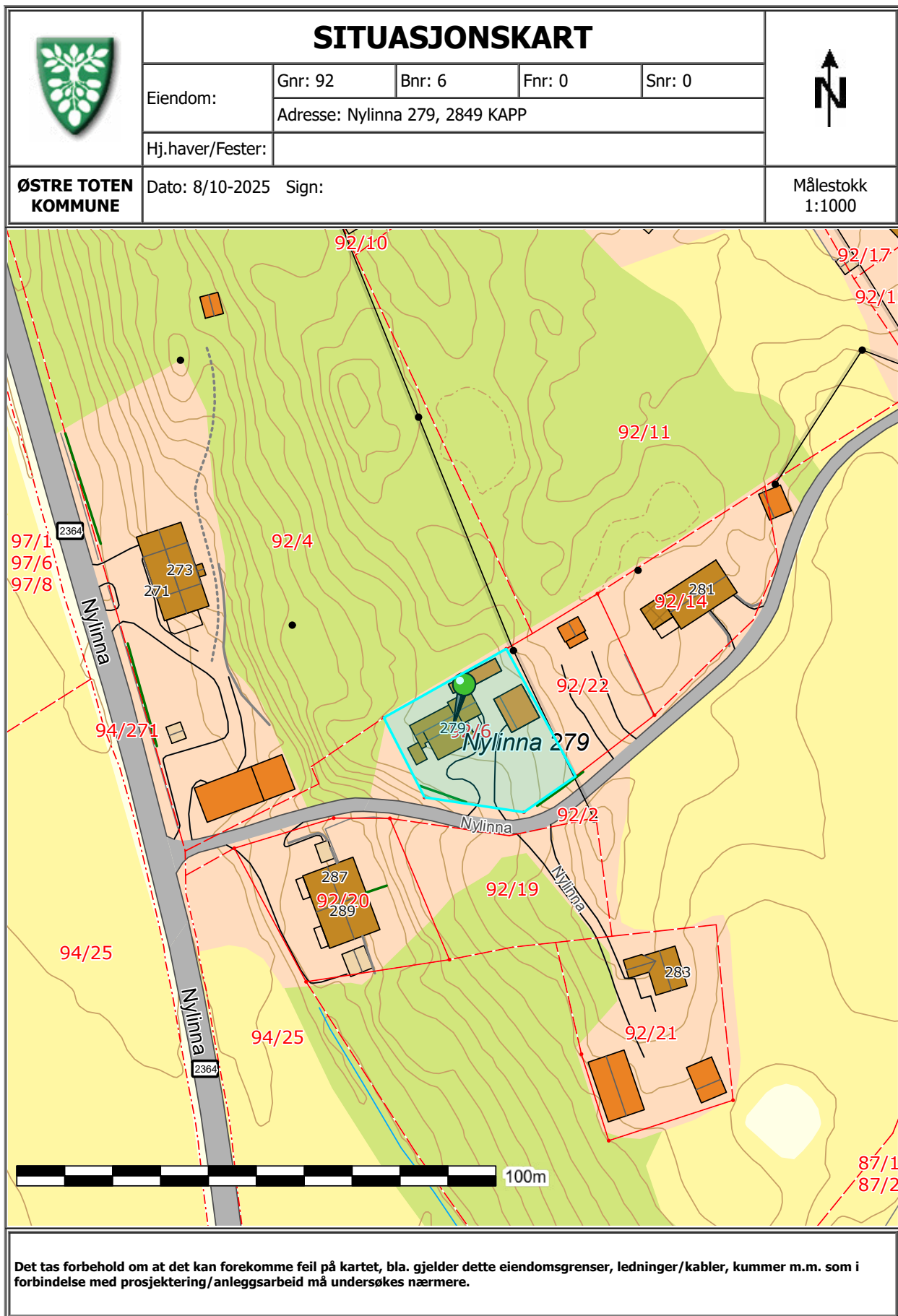
43%

■ Enge/Kihle
■ Kapp
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nylinna 279
2849 KAPP**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Mette Skar**Telefon:** 980 15 622
E-post: anne.mette.skar@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre