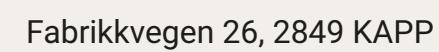


The logo for Aktiv, consisting of the word "aktiv." in a white, lowercase, sans-serif font on a red rectangular background.

aktiv.

The logo for Aktiv, consisting of the word "aktiv." in a white, lowercase, sans-serif font, with the tagline "Tar deg videre" in a smaller, lighter font below it.

aktiv.
Tar deg videre

A white text box containing the address "Fabrikkvegen 26, 2849 KAPP" in a black, sans-serif font.

Fabrikkvegen 26, 2849 KAPP

A white text box containing the text "KAPP: Unik eiendom ved Mjøsa - en sjelden mulighet kan bli din!" in a bold, black, sans-serif font.

KAPP:
Unik eiendom ved Mjøsa
- en sjelden mulighet kan bli din!

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Velkommen til Fabrikkevegen 26!



Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Stensrud

Mobil 902 28 070
E-post kenneth.stensrud@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 14 900 000,-
Omkostn.: Kr 391 640,-
Total inkl. omk.: Kr 15 291 640,-
Selger: Harald Sundby

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total: 263/360 m²
Tomtstr.: 8395 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr.: Gnr. 101, bnr. 11

Oppdragsnr.: 1209240002

KAPP: Unik eiendom ved Mjøsa - en sjelden mulighet kan bli din!

Vakkert beliggende eiendom ved Mjøskanten. Her har man strandlinje og gangavstand til sentrum. Kapp kan by på flott sommershow på sommeren, yrende liv i båthavna, restaurant og matbutikk.

Eneboligen fremstår med et godt inntrykk og som fint ivaretatt. Romslig kjøkken som har stilig kjøkkenøy med barkrakkøløsning. Kjøkkenet har plass til eget spisebord, her har man en nydelig frokostplass ved vinduet med idyllisk utsikt til Mjøsa. Flott møblert spisestue med vakkert utsyn. Med peiskos i boligen får man en lun og god atmosfære. Tv-stue innredet som et innbydende bibliotek. Nordre del av boligen har eget kjøkken og stue.

Boligen inneholder 3 soverom og kontor i 2. etasje, samt 1 soverom i 1. etasje.

Flotte uteplasser og flere uthus på eiendommen. Pent opparbeidet hage og utearealer.



Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Plantegninger	48
Om eiendommen	54
Tilstandsrapport	82
Egenerklæring	138
Forbrukerinformasjon	155
Budskjema	156

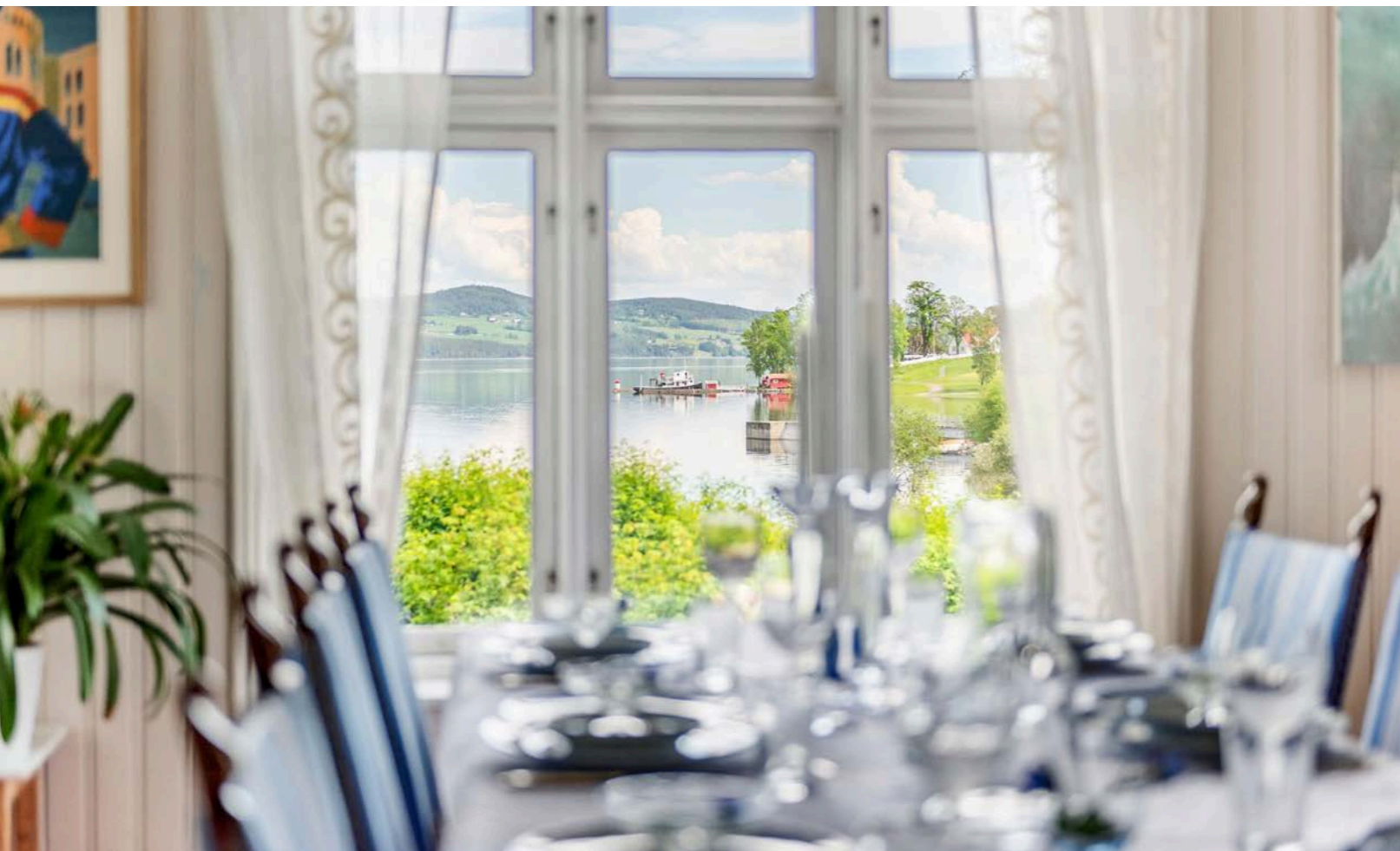


Stilig kjøkkenøy med barkrakkløsning.
Fin plass til spisebord på kjøkkenet.



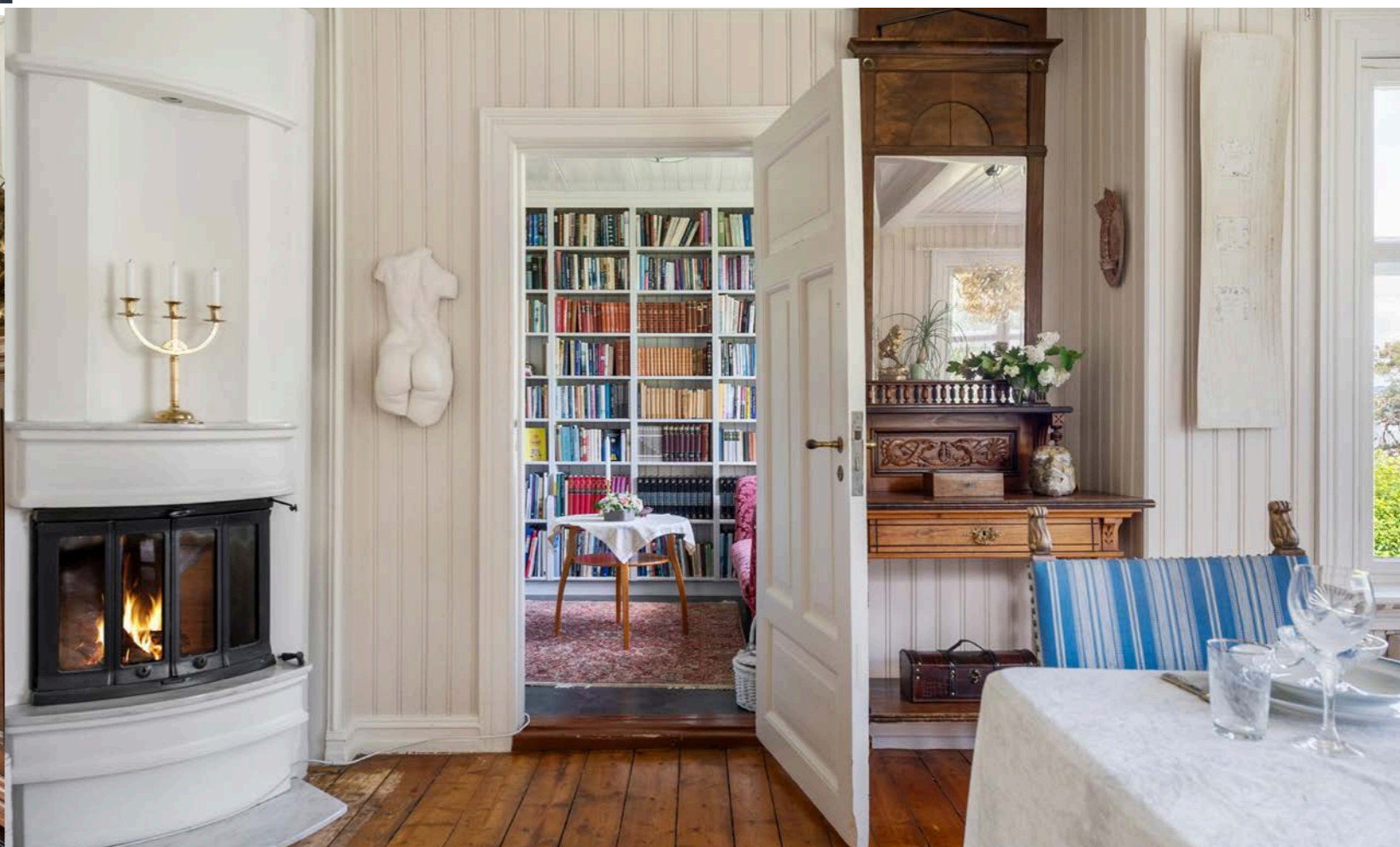
Flott frokostplass ved kjøkkenvinduet.
Et godt sted å starte dagen.

Nydelig dekket festbord i spisestuen og fantastisk utsikt!
Peiskos i stuen skaper en lun og god atmosfære.





Når familie og venner samles
til et bedre måltid.



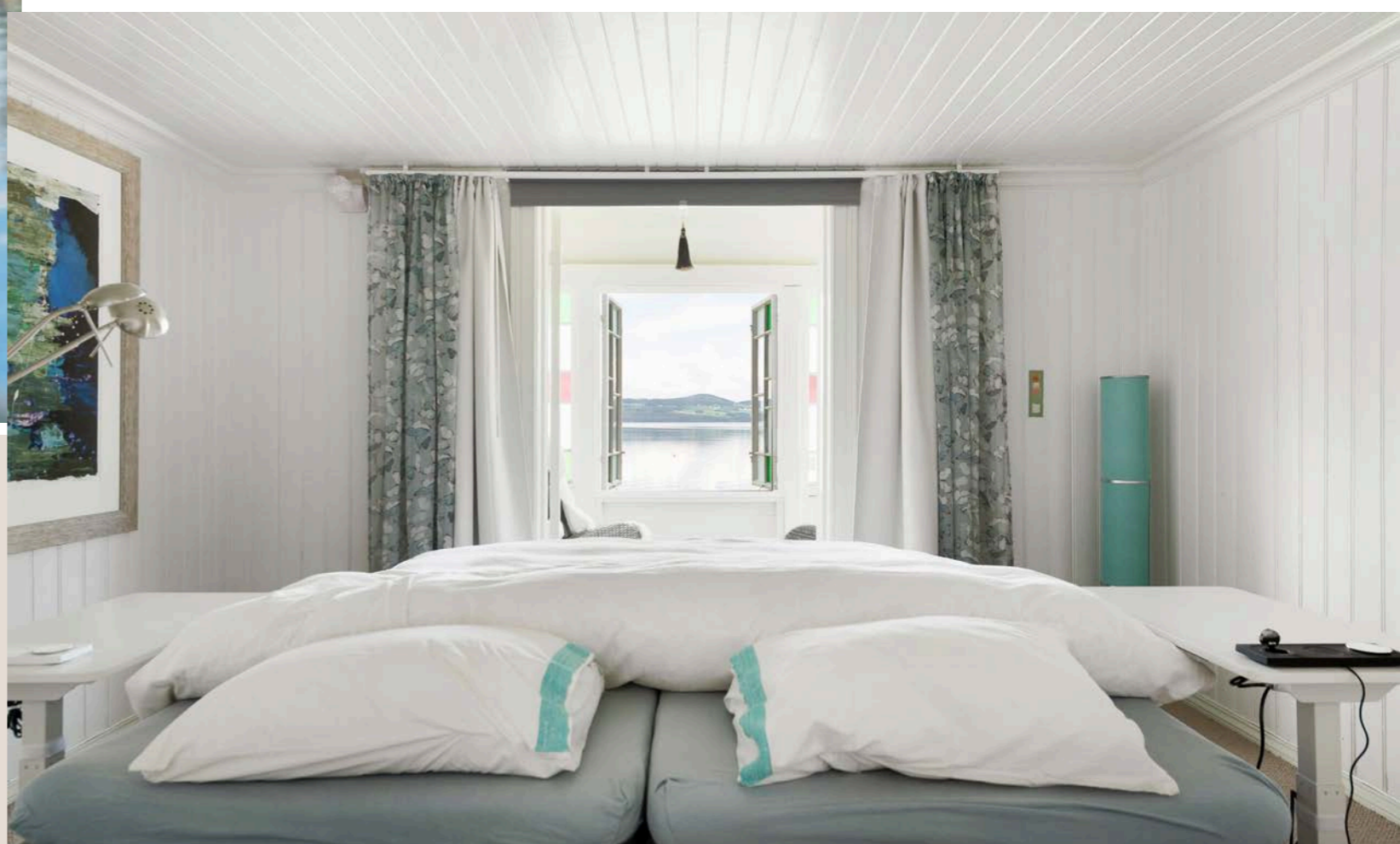


Tv-stue innredet som en innbydende bibliotek.



Kosleig midtstue i boligen.
Nordre del av boligen har eget kjøkken og stue.

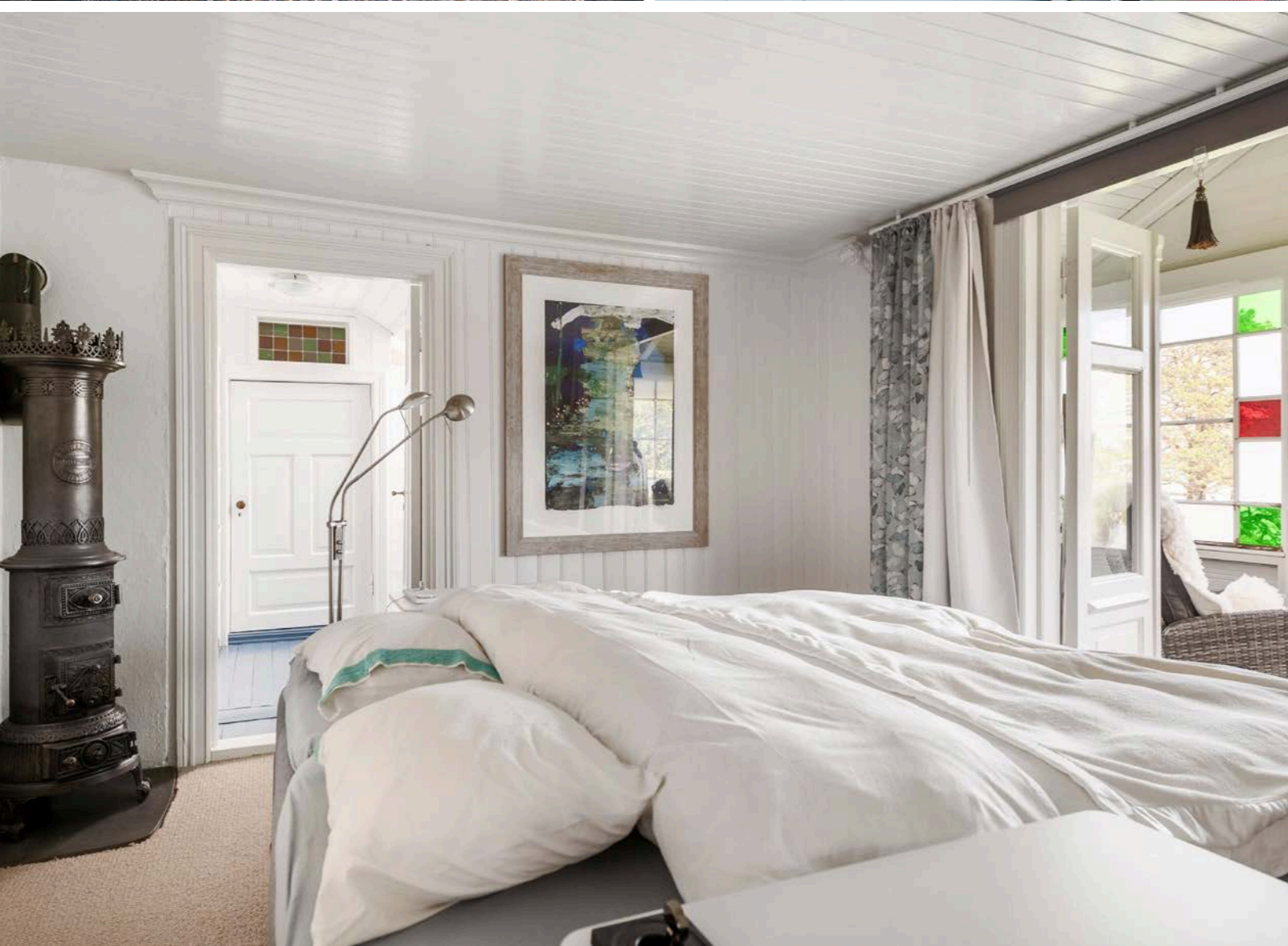




Magisk utsikt fra innglasset balkong
og hovedsoverom i 2. etasje.



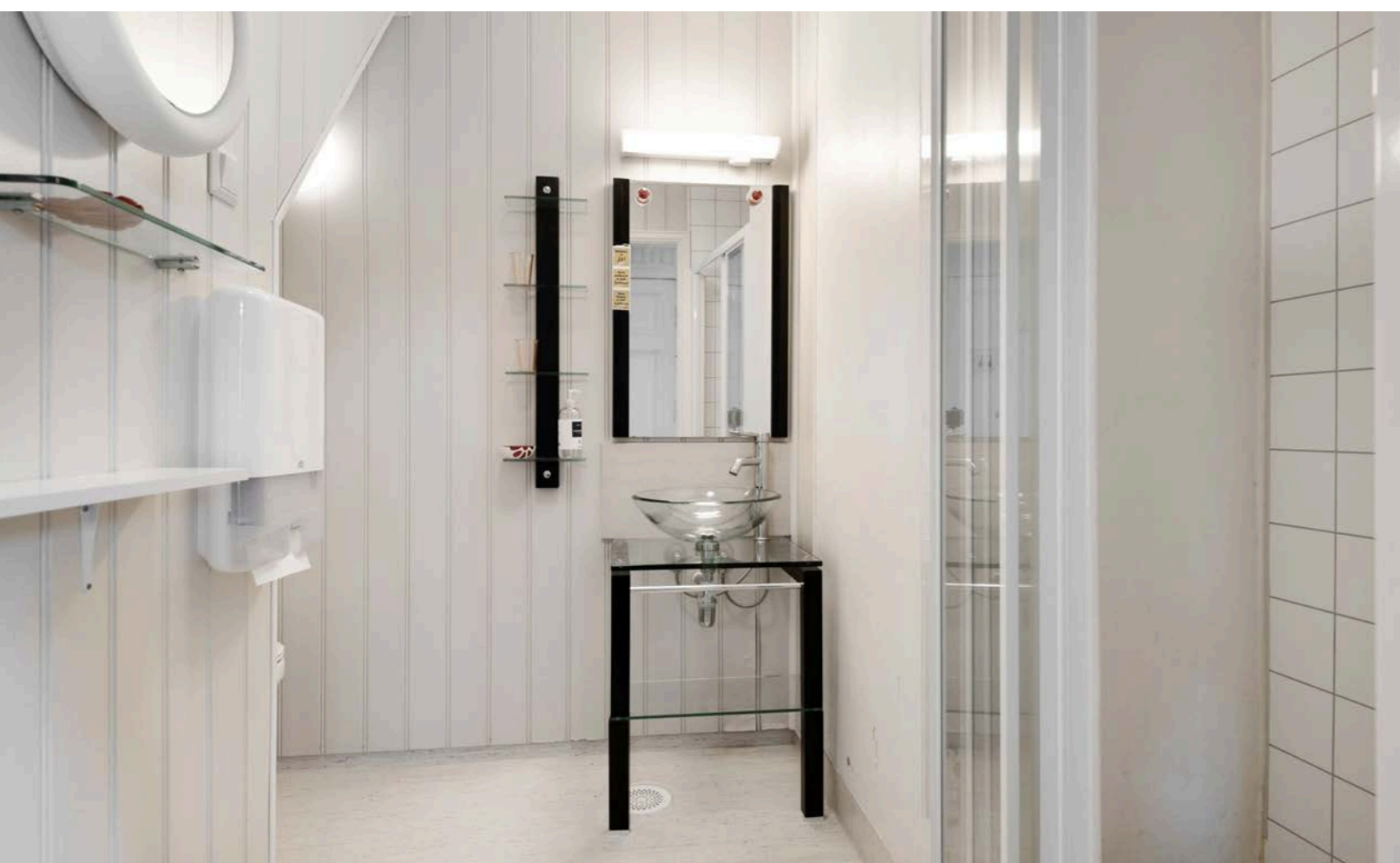
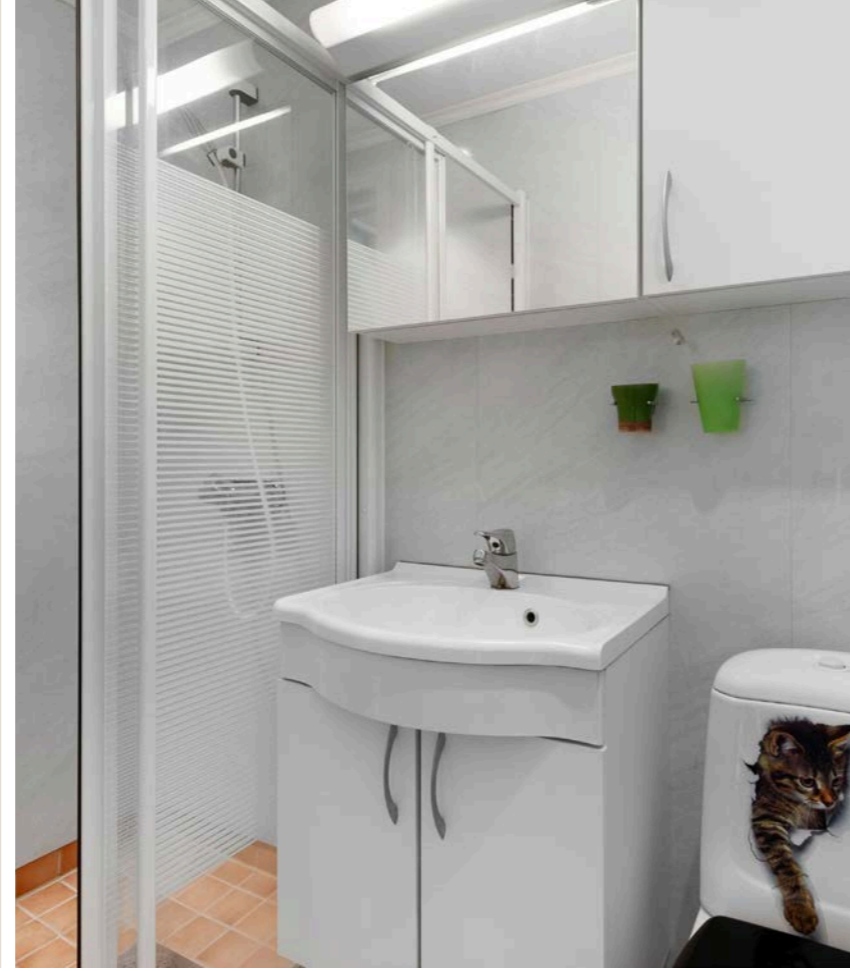
Godt med soverom og plass til storfamilien.





Soverom i nordre del.

Boligen har 3 bad.





Trappegang ved begge innganger i boligen.

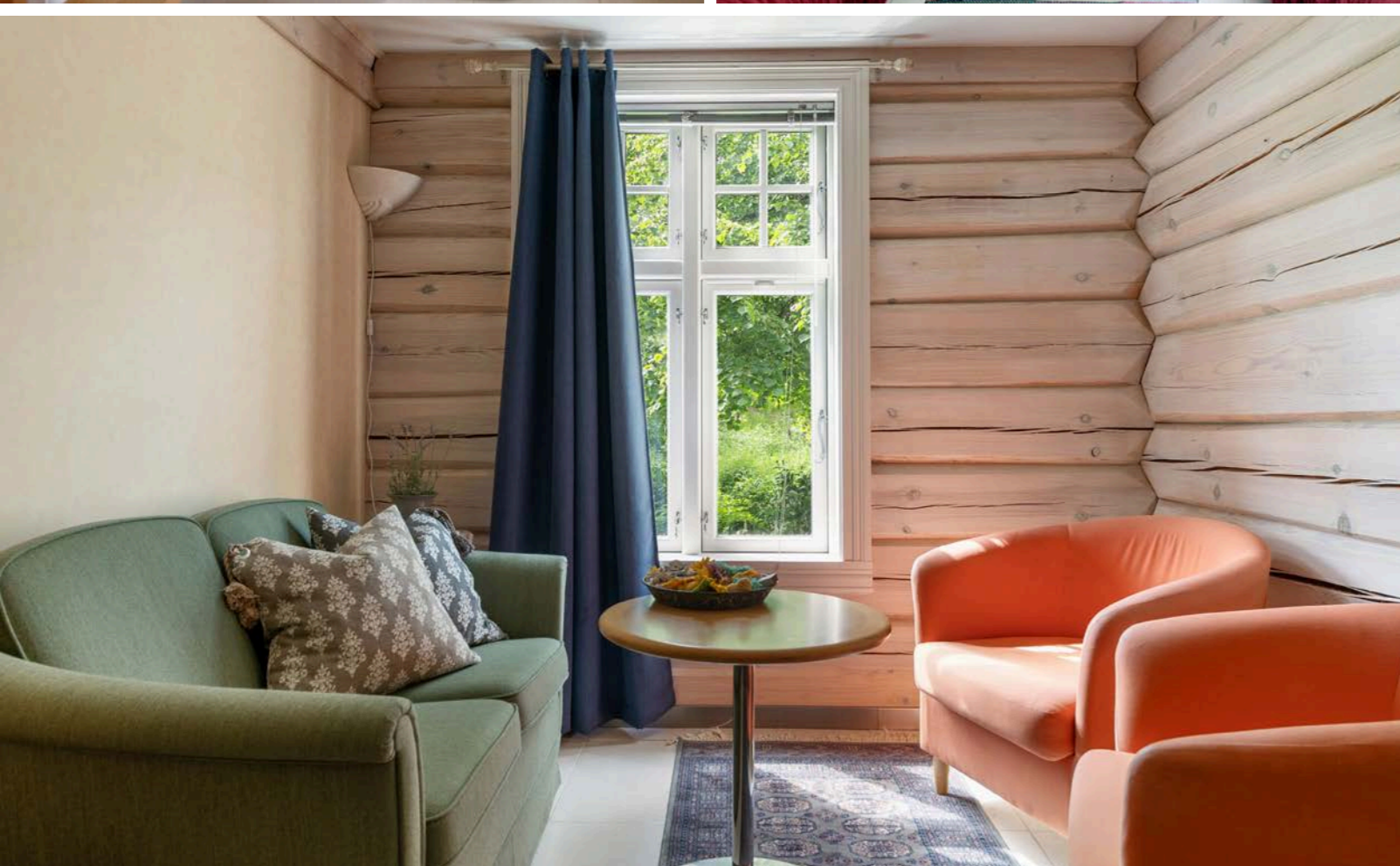


Vakkert og meget innbydende ønskes du velkommen inn i denne særegne boligen.



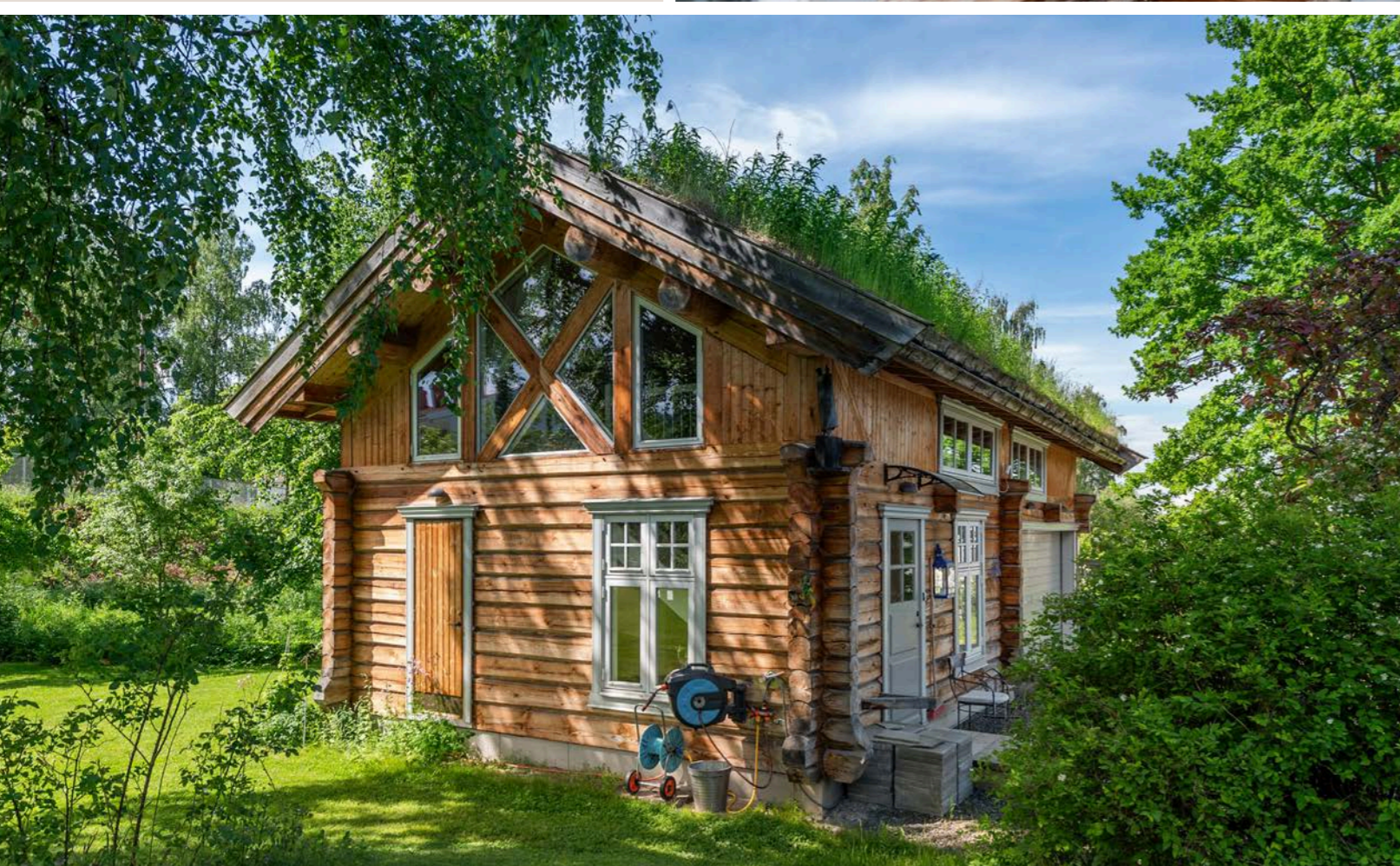
Pent opparbeidet hageareal som innbyr til flere nydelige uteplasser.





Anneks fra Laftekompaniet i lekker stil med synlige dragere.

Anneks med garasje fra
Laftekompaniet.
Nydelig plassert som del av
eiendommen.





Mye historie fra langt tilbake i tid.



Nyere grindbygg/ uthus.
Drivhus hvor man kan dyrke bær og urter.



Vakkert hageanlegg på begge sider av boligen.

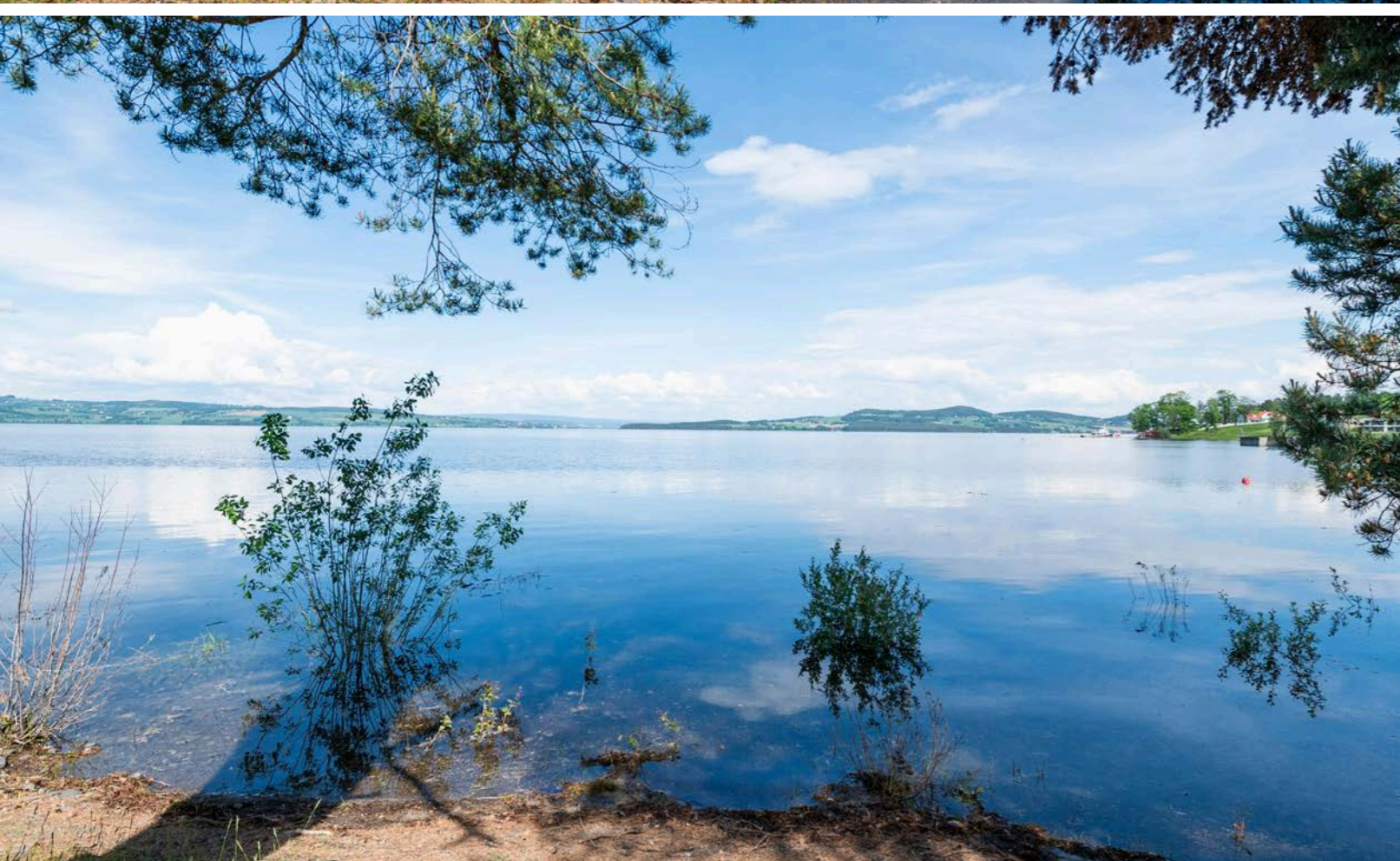


En sjelden mulighet kan bli din!
Unik beliggenhet var Mjøsa.





Idyllisk område i naturskjønne omgivelser ved Mjøsa. Utsikt mot Nes, Tingnes og Helgøya.





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

Plantegning

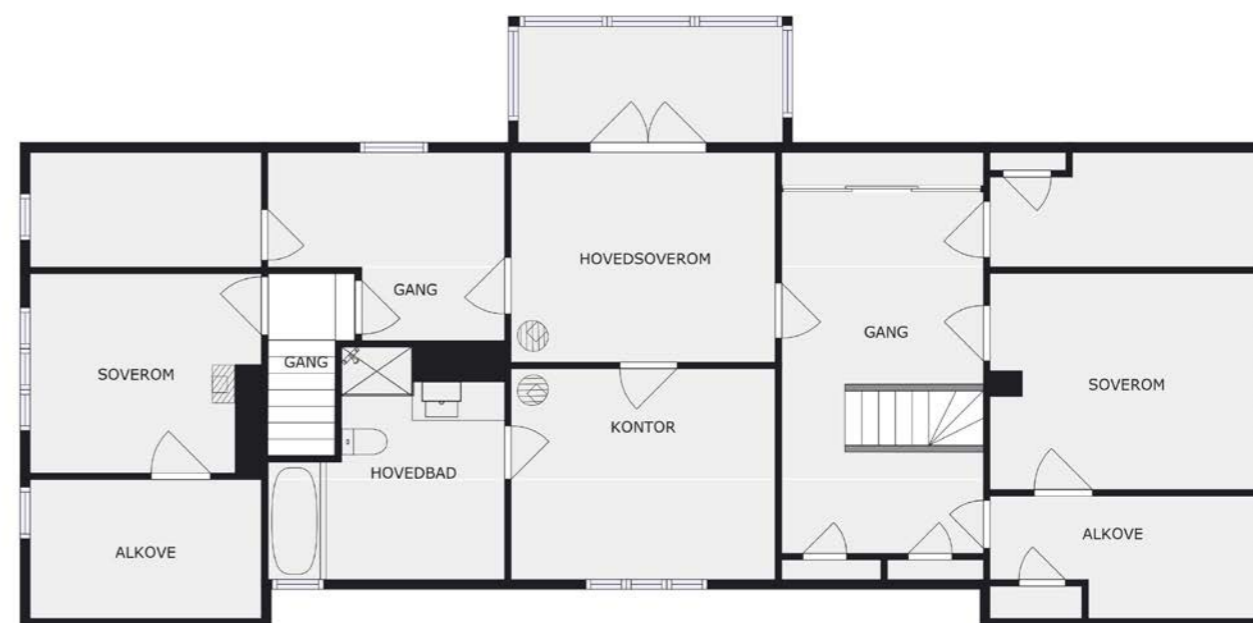
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje

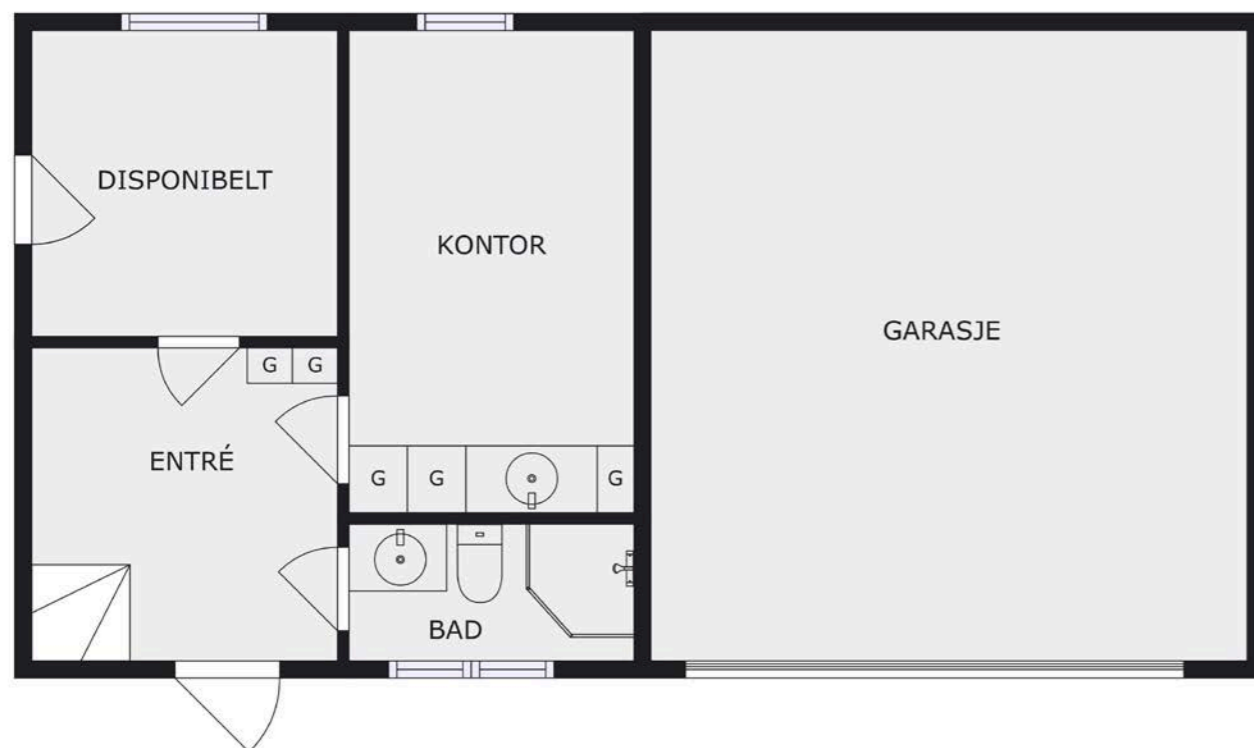


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning anneks m/ garasje

1. etasje

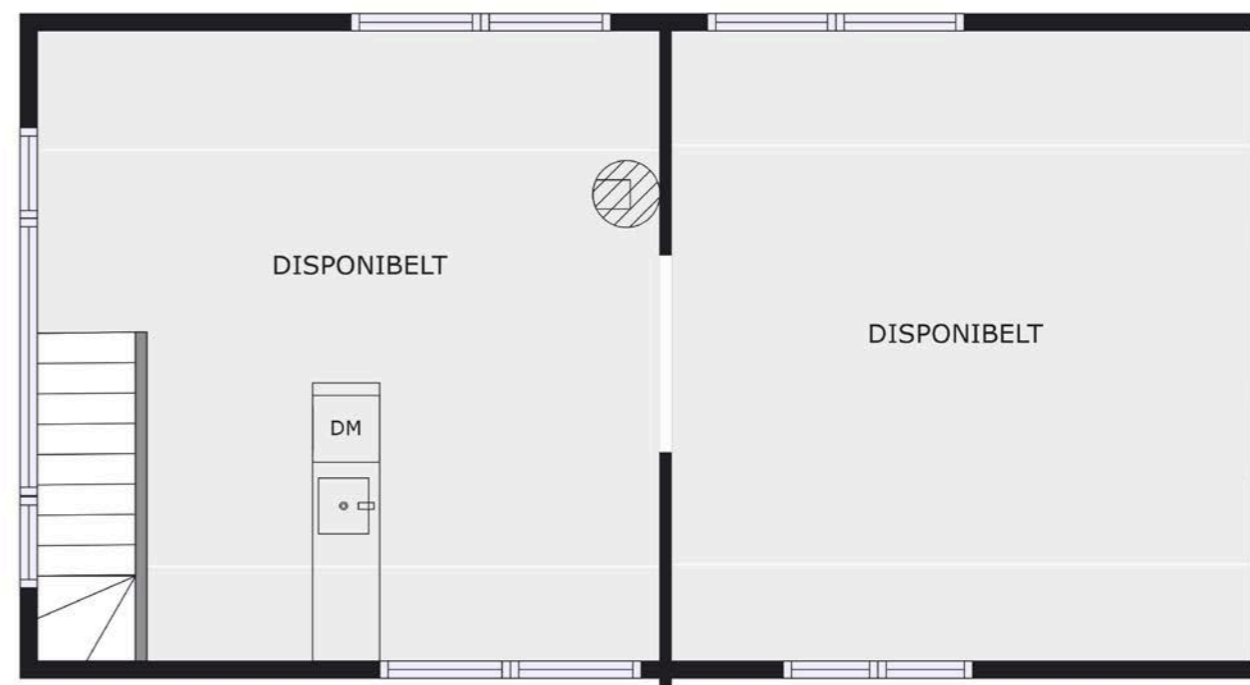


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning anneks m/ garasje

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 263 m²

BRA - e: 90 m²

BRA - b: 7 m²

BRA totalt: 360 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 90 m²

Uinnredede kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 147 m²

Kjøkken, stue, spisestue, kjøkken nord, stue nord, soverom, bibliotek, arbeidsrom, bad, vaskerom, bad nord, gang og gang nord.

2. etasje

BRA-i: 116 m²

Hovedsoverom, soverom 2, soverom 3 nord, alkove, kontor, garderobe, bad, alkove nord, bod, bod nord, gang og gang nord.

BRA-b: 7 m² Innglasset balkong.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Det er opparbeidet treplanting i hage og steinbelagte uteområder. Det er ikke målt arealet på disse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8395 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånet tomt som er noe terrassert.

Pent opparbeidet med plen, skiferheller og beplantning. Det er gruset gårdsplass.

Tomten grenser til Mjøsa.

Det bemerkes at det er friferdsel i strandsone og at det er opparbeidet strandpromenade over eiendommen.

Tomtestørrelse på ca. 8395 m² er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart.

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.

Etablert dato 01.09.1913.

Bruksnavn: STENSVEEN.

Merknad fra kommunen vedr tomteområdet:

Arter av særlig stor forvaltningsinteresse: Dverglo, Skjeand, Tjeld.

Flom - aktsomhetsområder

Svært viktig friluftsområde.

Regionalt verneverdig: Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20.

Løsmassetype:

Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Infiltrasjonsegenskap: Lite egnet. Grunnvann: Ikke grunnvannspotensial i løsmassene.

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Infiltrasjonsegenskap: Middels egnet. Grunnvann: Begrenset grunnvannspotensial.

Marin grense.

Mulig marin leire: Stort sett fraværende/ Liten.

Landskapstype:

Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans.

Radon: Aktsomhetsgrad: Høy.

Fotrute over denne eiendommen. Merket.

Mjøsa:

Kjemisk tilstand dårlig: Dårlig.

Økologisk tilstand/ potensial: God.

Naturlig/ modifisert: Naturlig.

Beliggenhet

Enebolig på Kapp med strandlinje og gangavstand til sentrum med alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der.

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

Kort veg til skoler og barnehage, samt idrettsanlegg.

Flotte bademuligheter ved Mjøsa i et idylliske og naturskjønne områder.

Området rundt byr på store markaområder og fine turmuligheter. Kort veg til Totenåsen med mange flotte turløyper og fiskevann.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Erik Lunn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG:

Byggeår er ukjent, men det ble gjort stor ombygging i ca. 1915.

Derfor er dette tatt som utgangspunkt til byggeår i rapporten. Det er gjort en del vedlikehold/modernisering siste 30 årene.

Normal standard og god planløsning.

Grunnmur i sparesteinsbetong.
Opprinnelig yttervegger i tømmer/laft, men bygget på med yttervegg i bindingsverk som var normal byggeskikk ved ombyggingstidspunktet.
Ser skille tydelig utvendig.
Trevinduer med enkle glass og innvendig varevindu fra 1915.
Takvindu med 2-lags energiglass.
Ytterdør i treverk med 1-lags glass. 2 lag med dører. disse er fra bygge året.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner med taktro i bord/treverk. Opplyst med undertak av asfalt belagt/duk. Taket er tekket med betongtakstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert metall. Vindskier og toppbord i treverk. Toppbord har beslag i metall.
Veranda med utgang fra hovedsoverom.
Overbygget med tak og inn glasset.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

ANNEKS/ DOBBEL GARASJE:
Bygget 2007, Laftekompaniet.
Støpt grunnmur/plate på mark.
Yttervegger i laftetømmer fra bygge år.
Trevinduer med 2-lags energiglass.
Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.
Leddet garasjeport.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Skrå himlinger.
Taket er tekket med torv.
Takrenner, vindskier og toppbord i treverk.
Pipehatt i metall.

I kjeller/underetasje er støpt gulv på grunn.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Stålpipes. Ildsted er montert.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Innvendige dører i lakkert treverk.

BOD GRINDBYGG:
Bygningen har enklere standard.
Bygget er ikke ferdigstilt.

GRILLHYTTE:
Bygningen har enklere standard.
Dette er et enkelt bygg og bærer preg av behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det er mye mose på taket.

LÅVE:
Bygningen har enklere standard.
Bygningen er preget av tidens tann og har betydelig oppgraderingsbehov.

Tomten er skrånet, men har flatere områder.
Deler av tomten er under flomfaresone fra Mjøsa.

Iht. tilstandsrapport datert 22.05.2024 av Eirik Lunn.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrappert.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i selgers egenerklæring. Se vedlegg i prospekt.

Innhold
VELKOMMEN TIL FABRIKKVEGEN 26!
- en nydelig eiendom ved Mjøsokanten på Kapp.

Enebolig over 2 etasje og kjeller, som inneholder:
2. etasje:
Hovedsoverom, soverom 2, soverom 3 nord, alkove, kontor, garderobe, bad, alkove nord, bod, bod nord,

gang og gang nord.
Innglasset balkong.

1. etasje:
Kjøkken, stue, spiseetue, kjøkken nord, stue nord, soverom, bibliotek, arbeidsrom, bad, vaskerom, bad nord, gang og gang nord.

Kjeller:
Uinnredede kjellerrom.

Anneks/ garasje med 2 biloppstillingsplasser:
Loft:
Disponibelt rom innredet som stue/ kjøkken.

1. etasje:
Kontor, disponibelt rom og bad, samt garasjerom.

Standard

En sjelden mulighet kan bli din!
Velkommen til en vakkert beliggende eiendom ved Mjøsokanten på Kapp.
Med egen strandlinje og gangavstand til sentrum, er dette stedet for deg som ønsker det beste av begge verdener.
Kapp byr på flotte sommershow, yrende liv i båthavna, restaurant og matbutikk – alt i umiddelbar nærhet.

Eneboligen fremstår med et godt inntrykk og som godt ivaretatt.
Det romslige kjøkkenet, med stilig kjøkkenøy og barkrakkuløsning, er en drøm for både hverdagskokker og festplanleggere.
Her er det også plass til eget spisebord, hvor du kan nyte frokosten ved vinduet med idyllisk utsikt til Mjøsa.
Spiseetuen er flott møblert med vakkert utsyn, og

stuen byr på peiskos som skaper en lun og god atmosfære.
Husets tv-stue er innredet som et innbydende bibliotek.
Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som gir en luftig og behagelig romfølelse.
Den nordre delen av boligen har eget kjøkken og stue, og eiendommen inneholder totalt 3 soverom og kontor i 2. etasje, samt 1 soverom i 1. etasje.
Fra det innredede hovedsoverommet i 2. etasje kan du våkne opp til en magisk utsikt.
Boligen har 3 bad.

Flere flotte uteplasser hvor du kan nyte solrike dager og frisk luft.
Det er også et anneks fra Laftekompaniet som inneholder dobbel garasje, disponibelt rom, kontor, bad og stort allrom i loftsetasjen.
I tillegg finnes det et nyere grindbygg (ikke ferdigstilt), samt eldre uthus og låve.

Dette er en unik eiendom som kombinerer praktisk beliggenhet med naturskjønn ro, og er et perfekt sted for deg som ønsker det lille ekstra.
Velkommen til ditt nye drømmehjem ved Mjøsa!

BESKRIVELSER ENEBOLIG:

KJØKKEN:
Hovedkjøkken.
HTH kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum/utslagsvask hvor deler av plate er beslått.
Belysning over benkeplate. Det er plass til integrert kjøleskap, oppvaskmaskin. Noen overskap med glass.
Det er øyløsning på kjøkkenet med benkeplate i granittplate (Larvikitt).

Det er plass til integrert koketopp og stekeovn. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Kjøkken nord:
Norema kjøkken fra 1993.
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.
Noen overskap med glass. Det er øyløsning på kjøkkenet.
Det er plass til integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.
Det er plass til frittstående kjøleskap.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

BAD/ VASKEROM:
Bad 1 etasje nord:
Gulv: Belegg.
Vegg: Baderomsplater i dusjsone. Malte plater.
Himling: Formpresset panel.

Tekniske installasjoner:
Baderomsinnredning av glass med servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med skyvedører i glass.
Vegghengt toalett. Ventil med mekanisk avtrekk i himling. Det er varme i gulv.

Bad 1 etasje:
Gulv: Fliser.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner:
Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning.
Dusjhjørne med skyvedør i glass og gulvmontert toalett.

Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

Vaskerom:
Gulv: Belegg.
Vegg: Panel.
Himling: Panel.

Tekniske installasjoner:
Opplegg/plass til vaskemaskin. Utslagsvask.

Bad 2 etasje:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Panel.

Tekniske installasjoner:
Baderomsinnredning er plassbygget benk med servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og vegghengt toalett. Innebygget badekar.
Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk i himling.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Himling: Trepanel.
Vegg: Heltre.
Gulv: Heltre. Laminat. Fliser.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Heltre dører med spiler malt. Originale dører som er restaurert.

I kjeller/underetasje er det delvis tynn støp på grunn og noe jordgulv.
Over kjeller: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner

med påstøp noen steder.

Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur.

DIVERSE UTSTYR:
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
Avtrekksvifter på våtrommene og kjøkken.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.
Varmepumpe luft/luft er montert i stue.
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter. Bereder er plassert i kjeller.
Innlagt fiber.
Lagt internett kabel over til aneks/garasje.

BESKRIVELSER ANNEKS/ DOBBEL GARASJE:

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.
Det er plass til integrert oppvaskemaskin og kjøleskuff. Noen skapdører med glass.

BAD:
Gulv: Fliser.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Formpresset panel

Tekniske installasjoner:
Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning.
Dusjkabinett og vegghengt toalett.
Det er varme i gulv. Ventil med mekanisk avtrekk på vegg.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat. Fliser.
Vegg: Laft og treplater.
Himling: Panel og formpresset panel.

DIVERSE UTSTYR:
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i garasje.
Det er etablert servant på arbeidsrommet.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i garasje.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i garasje.

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.

Integrerte hvitevarer medfølger.
NB! Ny oppvaskmaskin på kjøkken nord (leilighet) er ikke integrert. Denne følger ikke med salget.

Det er ikke medfølgende tuner/dekoder/tv-boks.

I garderobesrom er det åpne kurv/hengesystem, dette medfølger ikke.

Lystett rullegardin på 4 rom/soverom medfølger.

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

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapperten.

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.

ENEBOLIG:

Standard:

Gammel bygning som har mye originalt fra byggeåret.

Vedlikehold:

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det har vært viktig for eier at boligen fremstår så originalt som mulig ut fra byggeåret, for å ta vare på byggestil og det estetiske. Eier sitter på historikk av eiendommen, som har vært i familie eie over mange år. Eier har mye bilder av det som er utført på eiendommen i senere tid.

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

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og

oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør 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.

Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Tilbygg / modernisering

2022: Alt av vannrør ble byttet i kjeller. Utført av firma.

2019: Varme i gulv og nytt pergo laminatgulv ble lagt på hovedkjøkken. Egeninnsats.

2013: Bygget nytt bad i 2 etasje. Egeninnsats.

2013: Tak ble byttet. Ny Betongstein, beslag og nedløpsrør. Undertak sett over men ikke byttet.

Undertak type papp i følge eier. Egeninnsats.

2013: Koblet på kommunalt vann og ny kloakk på kobling. Utført av firma.

2011: Inngangsparti ble rettet opp og det ble byttet dårlig trevirke. Egeninnsats.

2010: I entrè sør ble det lagt nytt bjelkelag med isolasjon og varme i gulv. Egeninnsats.

2010: Nytt bad i norddel utført med egeninnsats. Gulvbelegg levert av firma.

2009: Ark utbygg med glassverandaen ble revet til reisverket og råteskader ble utbedret. Sagflis ble byttet med 125mm isolasjon, vindtett ble montert, lektet ut og lagt ny panel. Egeninnsats.

2009: 3 stk innebygget hjørneskap på hovedkjøkken ble montert.

2007: Vaskerom ble bygget. Egeninnsats.

Gulvbelegg utført av firma.

2007: Nytt strøminntak.

2006: Norema kjøkken fra 1993 ble flyttet fra et rom

til et annet for å etablere kjøkken nr 2.

2006: Nytt kjøkken montert og levert av HTH på hovedkjøkken.

2007: Sørdel av bolig rundt kjøkken ble revet til reisverket, råteskader ble utbedret. Sagflis ble byttet med 125mm isolasjon, ny vindtett ble montert, lektet ut og lagt ny panel.

2003: Utvendig tømmervegger ble skrapet grundig og behandlet med linolje. Siste behandling med linolje ble gjort i 2013.

1997: Bad 1 etasje i sørdel bygget av Toten bygg og anlegg.

1994: Fra og med 1994 til 2023 er det gradvis byttet og gjort utbedring av el anlegg.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.

Knirk er observert.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen.

Konsekvens/tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak må påregnes, men bedre lufting av kjeller vil kunne ha positiv effekt.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

• Det er avvik:

Ikke mulighet for inspeksjon av sluk under dusjkabinett, uten å demontere kabinettet.

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres.

Konsekvens/tiltak:

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader

kan oppstå på eldre ikke fuksikre våtrom.

Dusjkabinett er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, sonen bak vil uansett regnes som en våtsone og skal kunne tåle direkte vannsprut.

Våtrom > Etasje1 > Vaskerom > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert mose på tekking.

Undertak ble sett over, men ikke skiftet samtidig med takteking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må takteking fjernes.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Tiltak for å fjerne mose er å anbefale da dette foringer levealder på tekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag:

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.

Provisorisk løsning på å lede takvann vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen. for en permanent løsning.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/ utvendig puss.

• Konstruksjonene har skjevheter.

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/

dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Ytterveggs konstruksjoner ble avdekket i forbindelse med skifte av kledning og det legges til grunn at evt. skadde deler ble utbedret. Eier har bilder av jobben.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Lokalt vedlikehold/oppgraderinger må påregnes med en bygning med denne alderen. Det er ingen umiddelbare utbedringstiltak så må gjøres, men det bør påregnes ekstra vedlikehold på bygningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Registret fuktskjolder i takkonstruksjonen ved pipe gjennomføring, men måler ikke skadelig fuktnivå.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Skjevheter er normalt byggeåret tatt i betraktning, men det anbefales å følge med videre utvikling. Det er registrert fuktmerker ved gjennomføringer rundt pipe. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Det anbefales å følge med videre utviklingen.

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd. Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Takvinduer er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Utskiftning av vinduer vil kunne har positiv innvirkning på energibruken i huset.

Konsekvens/tiltak:

• Vinduer må justeres.

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Knuste glass må skiftes. Kontroll og justering er nødvendig.

Vinduer må ikke byttes siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører med vinduer.

Oppgraderinger/utsiftninger bør etter hvert påregnes. Utskifting av eldre vinduer kan ha positiv effekt på energibruken i boligen.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

• Det er avvik:

Original dør fra 1915 som bærer preg av slitasje over mange år bruk.

Har forventet brukstid oppnådd.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Ytterdør: Vedlikehold/justering må påregnes. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes. Dette vil også kunne ha positiv effekt på energibruken i boligen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk. Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Det anbefales å følge med konstruksjonene slik at en evt. skade oppdages tidlig.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes.

Utvendig > Inngangs parti/ terrasser:

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.

Rekkverkshøyden ble målt til 0,77 m.

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold, dette må påregnes.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes.

Utvendig > Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det er avvik:

Tre trapper som står under åpen himmel og utsatt vær vind/være vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bruksmerker og noe slitasje er registrert.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak:

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Røykrør til ovn er løst.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres.

Det er ikke opplyst om eller synlige tegn til svekkelser/avvik, men dette kan ikke utelukkes da pipe ikke er kontrollert innvendig. Kostnader til utbedringer/oppgraderinger bør etter hvert påregnes.

Kostnader til utbedringer/oppgraderinger må påregnes.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er avvik:

Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger.

Anbefaler å følge med videre utvikling. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand.

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes 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:

• Tiltak:

• Andre tiltak:

Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Det kan være påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering av grunnmur.

Anbefaler å etablere bedre lufting av kjeller. Dette vil kunne ha positiv effekt på kjeller rommet.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde rekkverk målt til 0,84m.

Mellomrom i rekkverk er målt til 18cm

Konsekvens/tiltak:

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører bærer preg av aldrer og slitasje over mange år.

Konsekvens/tiltak:

• Enkelte dører må justeres.

Justeringer og enkelte lokale utbedringer må påregnes.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Takvindu i våtsone.

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Konsekvens/tiltak:

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på rom som ikke er fagmessig utført.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

• Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket. Så lenge det blir brukt dusjkabinett og badekar som før vannet rett til sluk.

Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser

anbefales.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. funker så lenge det er dusjkabinett og badekar som fører vann rett til sluk.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
 - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tilluft i/under dør anbefales etablert.

Våtrom > Etasje1 > Vaskerom > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet er tilnærmet flatt. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > Etasje1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Våtrom > Etasje1 > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plate har løsnet og gått i oppløsning i skjøt

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes.

Våtrom > Etasje1 > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme

vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er avvik:

Dusjvegg stenger for at lekkasje vann kan komme til sluk.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet.

Våtrom > Etasje1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det er avvik:

Det er ikke synlig membran i sluk.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på eldre ikke fuktsikre våtrom.

Våtrom > Etasje1 > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft under dør, dette anbefales utbedres.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom

f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft i/under dør, ikke tilstrekkelig så bør utbedres. Åpning i dør bør økes for å få bedre luftgjennomstrømning.

Våtrom > Etasje1 > Bad nord > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelt våtrom som ikke tilfredsstillende dagens krav og må brukes deretter. Selv om de tekniske løsningene kan være utført korrekt etter tidligere tiders regler og anvisninger, vil det være risiko for at de ikke tåler påkjennningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger.

Det er brukt plater på vegg og formpresset panel i himling som ikke er egnet for bruk på våtrom.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Rommet bør vurderes oppgradert/fornyset.

Våtrom > Etasje1 > Bad nord > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > Etasje1 > Bad nord > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.

Kjøkken > Etasje1 > Kjøkken nord > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekk er av eldre dato med forventet brukstid oppnådd.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftninger og oppgraderinger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Nytt røropplegg i kjeller 2022, det som er nedgravd av rør i kjeller er av eldre dato.

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrade. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrade. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men skader kan plutselig oppstå på eldre rør. Tidspunkt for når tiltak er påregnelig er vanskelig å si noe om.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Som følge av alder på anlegg/tekniske installasjoner er det påregnelig med vedlikehold og utskiftninger.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Service, lokale utbedringer og evt. utskiftninger er påregnelig.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Deler av anlegget er fornyet. Men bakgrunn i anleggets alder er det påregnelig med oppgraderinger og utskiftninger av den del som ikke er oppgradert.

Takstmann er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll

utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Tomteforhold > Drenering:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes 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.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Lokale utbedringer og/eller re-drenering kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapillærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Våtrom > Etasje1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Rommet er ikke utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

ANNEKS/ DOBBEL GARASJE:

Standard:

Bygningen har normal standard ift. bruken på

befaringsdagen. Bygget har gjennomgående høy standard.
Eier opplyser at Laftekompaniet utførte bygget. Grunnmur utført med egeninnsats.

Vedlikehold:
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør 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.
Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Trangt rom og dusjkabinett må demonteres for å komme til.

Konsekvens/tiltak:
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:
Mangler brannslukkingsutstyr.
Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for

at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd vurdert.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:
Utvendig > Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registret mose vekst på toppbord.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Utvendig > Vinduer:
Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom.

Konsekvens/tiltak:
• Det må foretas lokal utbedring.
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men vedlikehold må påregnes.

Innvendig > Overflater:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registret løs og manglende overgangslister.
Det er registret løse fliser langs yttervegg. Løs bom lyd på flere fliser i gang under trapp og på soverom.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har

andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:
Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt.
Ingen umiddelbare tiltak må påregnes.

Innvendig > Radon:
Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Innvendig > Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Justeringer og enkelte lokale utbedringer må påregnes.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket grunnet at det er dusjkabinett og vann ledes direkte til sluk.

Konsekvens/tiltak:
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra tilstand kan skader plutselig oppstå på våtrom.
Dusjkabinett er en forutsetning for våtrommets sikkerhet. Sonen bak vil uansett regnes som en våtsone og skal kunne tåle direkte vannsprut.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak:
• Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.

Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert avtrekk på kjøkken.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Anbefales å montere avtrekk på kjøkken.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere spalte i baderomsdør for å oppnå en bedre siruklasjon av luft og bedre luftkvalitet.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM

IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Grunnet dusjkabinett er ikke rommet utsatt for

særlig påkjenning av fukt og det er ingen

indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber er lagt inn til biblioteket.

Parkering

Dobbel garasje på eiendommen.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

6321670

Radonmåling

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

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).

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Murt pipe, antatt teglstein. Ildsted er montert. Totalt 3 piper.

Pipe i anneks er ikke søkt om.

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: 21.06.2022.

Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 09.06.2020.

Avvik og anmerkninger:

Anbefaler røykvarsler i kjeller, gjerne seriekoblet med resten av huset.

Info strømforbruk

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

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale 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 14 900 000

Kommunale avgifter

Kr 30 000

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023:

Avløp 8 386,29 kr
Eiendomsskatt 7 435,44 kr
Feiing 1 590,56 kr
Renovasjon 3 232,52 kr
Vann 8 018,50 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 7 436

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 1 043 589

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 174 356

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

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

Info vannavgift

Det er vannmåler installert, og avgift vil derfor avhenge av forbruk.

Vannmåler:

Målnr. 5254760004 - målerstand 303 m3 - dato: 11.01.2024. Forbruk 2023: 30 m3. Demontert 11.01.2024.

Målnr. 5326420221 - målerstand 1 - dato:

11.01.2024. Forbruk 2023: 30 m3.

Målnr. 5362640154 - målerstand 54 m3 - dato

22.11.2023. Forbruk 2022: 54 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 101, bruksnummer 11 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:

3442/101/11:

15.09.1937 - Dokumentnr: 902170 - Erklæring/avtale Rettighetshaver Toten komm. E.verk. Gjelder denne registerenheten med flere Dokumentet har ikke latt seg fremskaffe.

07.07.1954 - Dokumentnr: 2825 - Skjønn Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv Finnes ikke i Kartverkets arkiv.

01.11.1990 - Dokumentnr: 990045 - Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver: Toten komm. E-verk Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1998 - Dokumentnr: 2969 - Bruksrett Rettighetshaver: SUNDBY THORE CHRISTIAN og SUNDBY MARIT

Denne vil bli forsøkt slettet.

13.05.2009 - Dokumentnr: 337825 - Erklæring/avtale Engangsinnløsning av årlig erstatning vedrørende vassdragsskjønn av 30.10.1948

01.09.1913 - Dokumentnr: 900107 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3442 Gnr:101 Bnr:1 Dokumentet har ikke latt seg fremskaffe.

23.05.1978 - Dokumentnr: 4166 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3442 Gnr:101 Bnr:55

09.02.2007 - Dokumentnr: 1379 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3442 Gnr:101 Bnr:83

01.01.2020 - Dokumentnr: 4704 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0528 Gnr:101 Bnr:11

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. 157041681 Enebolig (111) - Tatt i bruk (TB) - 1 boenhet
- Bygningsnr. 21522236 - Garasjeuthus

anneks til bolig (181) - Tatt i bruk (TB)
- Bygningsnr. 21522244 - Garasjeuthus
anneks til bolig (181) - Bygging avlyst (BA)
- Bygningsnr. 157041703 - Garasjeuthus
anneks til bolig (181) - Tatt i bruk (TB)
- Bygningsnr. 157095595 - Garasjeuthus
anneks til bolig (181) - Bygning godkjent for riving/brenning (GR).
- Bygningsnr. 157095633 - Garasjeuthus
anneks til bolig (181) - Bygning revet/brent (BR).

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.

Det må søkes om ferdigattest for:
- garasje/uthus godkjent 2006
- riving av uthus og oppføring av grindbygg/uthus, godkjent i 2020
Ta kontakt med en av byggesaksbehandlerne i kommunen for evt. veiledning.

• 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.

Det er ikke mottatt byggetegninger for boligen. 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.

Byggetegninger er mottatt for uthus. Disse har avvik i 1. etasje.

Vei, vann og avløp

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

Offentlig vann: Ja
Offentlig avløp: Ja
Privat septikanlegg: Nei

Ved privat avløpsanlegg må det 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: 19.06.2019

Arealbruk:
Boligbebyggelse, Nåværende
Friområde, Nåværende
Lekeplass

KPHensynsonenavn: Flomsone
KPFare: Flomfare

KPHensynsonenavn: 20050008
KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:
Id: 20050008
Navn: Stensvejordet
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 04.05.2006

Formål:
Høyspenningsanlegg
Gang-/sykkelvei
Kommunalteknisk virksomhet
Bevaringsområde
Friluftsområde
Boliger
Offentlig friområde
Bevaring av bygninger

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

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

Ingen boplikt.

Kommentar konsesjon

Kjøper må undertegne på egenerklæring om kosesjonsfrihet da eiendommen er på over to mål.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

14 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
372 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 14 900 000,00))

391 640,- (Omkostninger totalt)

15 291 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 391 640

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. 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, kommunal info, elektronisk signering, 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.

Oppdragsansvarlig

Kenneth Stensrud
Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
kenneth.stensrud@aktiv.no
Tlf: 902 28 070

Ansvarlig megler

Kenneth Stensrud
Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
kenneth.stensrud@aktiv.no
Tlf: 902 28 070

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

06.06.2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Fabrikkvegen 26, 2849 KAPP
ØSTRE TOTEN kommune
gnr. 101, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 564 m² BRA-i: 335 m²



Befaringsdato: 02.04.2024 Rapportdato: 22.05.2024 Oppdragsnr.: 22275-1002 Referansenummer: BU1858

Autorisert foretak: Factum Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Lunn



Factum Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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



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

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

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

Factum Takst AS

Factum Takst AS v/ Takstingeniør Amund Forset har over 10 år og 4 000 oppdrag som takstmann bak seg og har opparbeidet seg en unik lokalkunnskap og kompetanse i faget. Dette sammen med bred erfaring fra bygg- og anleggs bransjen samt utvikling av eiendom gjør at du er i trygge hender når du velger å samarbeide med oss. Vi takserer alle typer eiendommer, og er en av få aktører i landet som innehar REV sertifisering på næringseiendom. Vi er ofte foretrukket av myndighetene innen taksering av landbruk, enten det er skader, erstatninger eller kjøp/salg. Vi har landbruksfaglig kompetanse og erfaring fra både drift/produksjon og kjøp/salg. Vi påtar oss alle typer takserings- og konsulent oppdrag relatert til bygg, eiendom og landbruk.

Vi er godkjent som energirådgiver hos ENOVA og kan bistå med å prosjektere energibesparende tiltak.



Rapportansvarlig

Eirik Lunn

Eirik Lunn
Uavhengig Takstingeniør
eirik@factum.as
400 60 222



Oppdragsnr.: 22275-1002

Befaringsdato: 02.04.2024

Side: 2 av 56

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 funksjonsvikt 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

BEBYGGELSEN:

Bolig med primær-areal på 247 m² over 2 etasje og kjeller.
Garasje/Uthus med 2 biloppstillingsplasser.

STANDARD:

Byggeår er ukjent, men det ble gjort stor ombygging i 1915.
Derfor er dette tatt som utgangspunkt til byggeår i rapporten. Det er gjort en del vedlikehold/modernisering siste 30 årene.

Normal standard og god planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon. Avtrekksvifter på våtrommene og kjøkken.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1915

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur i sparesteinsbetong.
Opprinnelig yttervegger i tømmer/laft, men bygget på med yttervegg i bindingsverk som var normal byggeskikk ved ombyggingstidspunktet.
Ser skille tydelig utvendig.

Trevinduer med enkle glass og innvendig varevindu fra 1915.

Takvindu med 2-lags energiglass.

Ytterdør i treverk med 1-lags glass. 2 lag med dører. disse er fra bygge året.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner med taktro i bord/treverk. Opplyst med undertak av asfalt belagt/duk.

Taket er tekket med betongtakstein.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert metall. Vindskier og toppbord i treverk. Toppbord har beslag i metal.

Veranda med utgang fra hovedsoverom.

Overbygget med tak og inn glasset.

Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Himling: Trepanel.

Vegg: Heltre.

Gulv: Heltre. Laminat. Fliser.

I kjeller/underetasje er det delvis tynn støp på grunn og noe jordgulv.

Over kjeller: Etasjeskille er utført i

trekonstruksjoner med påstøp noen steder.

Murt pipe, antatt teglstein. Ildsted er montert.

Totalt 3 piper som alle er lovlig i bruk ifølge eier.

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

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Heltre dører med spiler malt. Originale dører som er restaurert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1 etasje nord.

Gulv: Belegg.

Vegg: Baderomsplater i dusjsone. Malte plater.

Himling: Formpresset panel.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning av glass med servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med skyvedører i glass. Vegghengt toalett. Ventil med mekanisk avtrekk i himling. Det er varme i gulv.

Bad 1 etasje.

Gulv: Fliser.

Vegg: Baderomsplater.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med skyvedør i glass og gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

Vaskerom.

Gulv: Belegg.

Vegg: Panel.

Himling: Panel.

Tekniske installasjoner: Opplegg/plass til vaskemaskin. Utslagsvask.

Bad 2 etasje.

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning er plassbygget benk med servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og vegghengt toalett. Innebygget badekar.

Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedkjøkken.

HTH kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum/utslagsvask hvor deler av plate er beslått. Belysning over benkeplate. Det er plass til integrert kjøleskap, oppvaskmaskin. Noen overskap med glass.

Det er øyløsning på kjøkkenet med benkeplate i stein/kompositt. Det er plass til integrert koketopp og stekeovn.

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Kjøkken nord.

Gjenbrukt Norema kjøkken fra 1993.

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Noen overskap med glass. Det er øyløsning på kjøkkenet. Det er plass til integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Det er plass til frittstående kjøleskap.

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 avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av avtrekk vifter. Varmepumpe luft/luft er montert i stue. Varmtvannsbereeder på ca. 300 liter. Bereeder er plassert i kjeller.

Innlagt fiber.

Lagt internett kabel over til aneks/garasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er skrånet, men har flatere områder.

Deler av tomten er under flomfarsone fra Mjøsa.

Aneks/dobbel garasje - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Støpt grunnmur/plate på mark.
Yttervegger i laftetømmer fra bygge år.

Trevinduer med 2-lags energiglass.
Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.
Leddet garasjeport.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Skrå himlinger.
Taket er tekket med torv.
Takrenner, vindskier og toppbord i treverk.
Pipehatt i metall.

INNVENDIG

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat. Fliser.
Vegg: Laft og treplater.
Himling: Panel og formpresset panel.
I kjeller/underetasje er støpt gulv på grunn.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Stålpipeline. Ildsted er montert.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører i lakkert treverk.

VÅTROM

Bad
Gulv: Fliser.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Formpresset panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og vegghengt toalett. Det er varme i gulv. Ventil med mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.
Det er plass til integrert oppvaskemaskin og kjøleskuff. Noen skapdører med glass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i garasje.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Det er etablert servant på arbeidsrommet.
Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Bereider er plassert i garasje.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringskapet er plassert i garasje.

TOMTEFORHOLD

Tomten er flat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Dette er en gammel bygging og det har ikke blitt lagt fram tegninger.

Bod grinbygg

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringdagen. Det er ikke godkjent ferdigattest på bygget.

Grillhytte

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringdagen.

Aneks/dobbel garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringdagen.

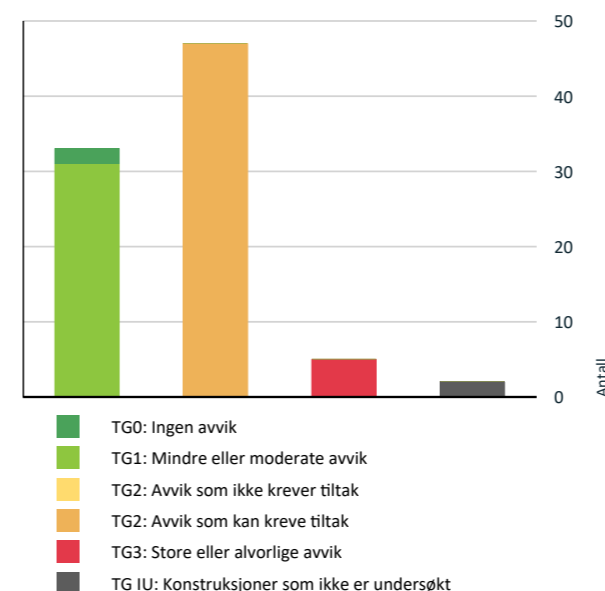
Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringdagen.

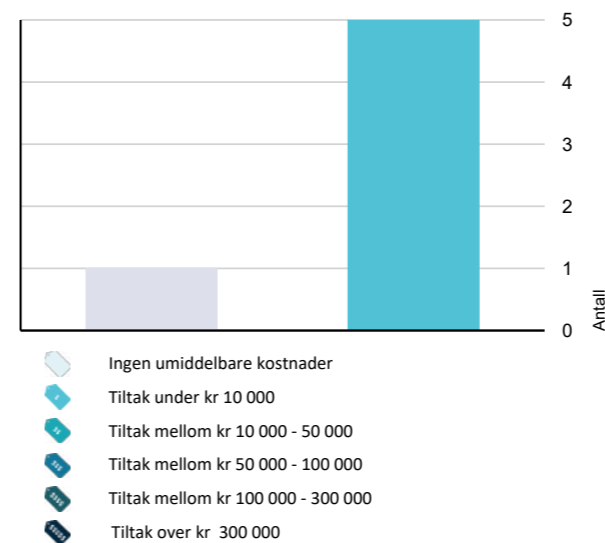
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyer 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 er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Det bemerkes at det er en del usikkerhet rundt årstall da eiendommen er veldig gammel.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje1 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Utvendig > Inngangs parti/ terrasser	Gå til side
❗	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
❗	Innvendig > Overflater	Gå til side
❗	Innvendig > Radon	Gå til side
❗	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
❗	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
❗	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
❗	Våtrom > Etasje1 > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
❗	Våtrom > Etasje1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
❗	Våtrom > Etasje1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗	Våtrom > Etasje1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
❗	Våtrom > Etasje1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
❗	Våtrom > Etasje1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
❗	Våtrom > Etasje1 > Bad nord > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗	Våtrom > Etasje1 > Bad nord > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❗	Våtrom > Etasje1 > Bad nord > Ventilasjon	Gå til side
❗	Kjøkken > Etasje1 > Kjøkken nord > Avtrekk	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

❗	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
❗	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Aneks/dobbel garasje		
❗ TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
❗	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold	Gå til side
❗ TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
❗	Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
❗ TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
❗	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
❗	Utvendig > Vinduer	Gå til side
❗	Innvendig > Overflater	Gå til side
❗	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
❗	Innvendig > Radon	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
❗	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❗	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
❗	Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

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

•A og B er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•C er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•D, E, F og G er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

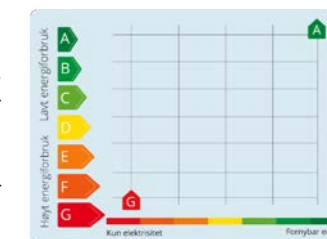
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1915

Kommentar

Opprinnelig byggeår er usikkert, men det ble gjort en stor ombygging i 1915-1918. Det er derfor brukt 1915 som byggeår videre i rapporten. Ca. årstall, antatt av eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Gammel bygning som har mye originalt fra byggeåret. Se beskrivelse under konstruksjoner og under tilbygg/ modernisering.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det har vært viktig for eier at boligen fremstår så originalt som mulig ut fra byggeåret, for å ta vare på byggestil og det estetiske. Eier sitter på historikk av eiendommen, som har vært i familie eie over mange år. Eier har mye bilder av det som er utført på eiendommen i senere tid.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør 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.

Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

2022	Alt av vannrør ble byttet i kjeller. Utført av firma.
2019	Varme i gulv og nytt pergo laminatgulv ble lagt på hovedkjøkken. Egeninnsats.
2013	Bygget nytt bad i 2 etasje. Egeninnsats.
2013	Tak ble byttet. Ny Betongstein, beslag og nedløpsrør. Undertak sett over men ikke byttet. Undertak type papp i følge eier. Egeninnsats.
2013	Koblet på kommunalt vann og ny kloakk på kobling. Utført av firma.
2011	Inngangsparti ble rettet opp og det ble byttet dårlig trevirke. Egeninnsats.
2010	I entré sør ble det lagt nytt bjelkelag med isolasjon og varme i gulv. Egeninnsats.
2010	Nytt bad i norddel utført med egeninnsats. Gulvbelegg levert av firma.
2009	Ark utbygg med glassverandaen ble revet til reisverket og råteskader ble utbedret. Sagflis ble byttet med 125mm isolasjon, vindtett ble montert, lektet ut og lagt ny panel. Egeninnsats.
2009	3 stk innebygget hjørneskap på hovedkjøkken ble montert.
2007	Vaskerom ble bygget. Egeninnsats. Gulvbelegg utført av firma.
2007	Nytt strøminntak.
2006	Norema kjøkken fra 1993 ble flyttet fra et rom til et annet for å etablere kjøkken nr 2.
2006	Nytt kjøkken montert og levert av HTH på hovedkjøkken.
2007	Sørdel av bolig rundt kjøkken ble revet til reisverket, råteskader ble utbedret. Sagflis ble byttet med 125mm isolasjon, ny vindtett ble montert, lektet ut og lagt ny panel.
2003	Utvendig tømmervegger ble skrapet grundig og behandlet med linolje. Siste behandling med linolje ble gjort i 2013.
1997	Bad 1 etasje i sørdel bygget av Toten bygg og anlegg.
1994	Fra og med 1994 til 2023 er det gradvis byttet og gjort utbedring av el anlegg.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er teknet med betongtakstein.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert, da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registret mose på tekking.

Undertak ble sett over, men ikke skiftet samtidig med taktekking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekking fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å fjerne mose er å anbefale da dette foringer levealder på tekkingen.

Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert metall. Vindskier og toppbord i treverk. Toppbord har beslag.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 Kilde: Eier

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.

Provisorisk løsning på å lede takvann vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen. for en permanent løsning.



TC 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig yttervegger i tømmer/laft, men bygget på med yttervegg i bindingsverk som var normal byggeskikk ved ombyggingstidspunktet. Ser skille tydelig utvendig.

Tømmer/laftvegger er opplyst etterisolert innvendig med 100 mm isolasjon.

Bindingsverkdell har blitt opplyst åpnet, tatt ut flis, byttet med 125mm isolasjon, ny vindtett, lekter og liggende panel. Panel valgt ut i fra gammelt bilde så originalt som mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Ytterveggs konstruksjoner ble avdekket i forbindelse med skifte av kledning og det legges til grunn at evt. skadde deler ble utbedret. Eier har bilder av jobben.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokalt vedlikehold/oppgraderinger må påregnes med en bygning med denne alderen. Det er ingen umiddelbare utbedringstiltak så må gjøres, men det bør påregnes ekstra vedlikehold på bygningen.

TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Mønet skråtak i trekonstruksjoner med taktro i bord/treverk. Opplyst med undertak av asfalt belegg/duk.

Kombinert kaldt loft og skråhimling. Adkomst til loft fra luke.
Konstruksjonen er plassbygget.

Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.
Konstruksjonene er inspisert fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

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

Registret fuktskjolder i takkonstruksjonen ved pipe gjennomføring, men måler ikke skadelig fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter er normalt byggeåret tatt i betraktning, men det anbefales å følge med videre utvikling.

Det er registrert fuktmerker ved gjennomføringer rundt pipe. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Det anbefales å følge med videre utviklingen.

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.



TC 2 Vinduer

Trevinduer med enkle glass og innvendig varevinduer fra 1915.
Takvindu med 2-lags energiglass.

På grunn av estetikk har det vært viktig for eier å beholde originale vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd. Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Takvinduer er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Knuste glass må skiftes. Kontroll og justering er nødvendig.

Vinduer må ikke byttes siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører med vinduer. Oppgraderinger/utsiftninger bør etter hvert påregnes. Utskiftning av eldre vinduer kan ha positiv effekt på energibruken i boligen.

Tilstandsrapport



TC 2 Dører

Ytterdør i treverk med 1-lags glass. 2 lag med dører. Disse er fra bygge året.
På grunn av estetikk har det vært viktig for eier å beholde originale dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Original dør fra 1915 som bærer preg av slitasje over mange år bruk.
Har forventet brukstid oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør: Vedlikehold/justering må påregnes.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes. Dette vil også kunne ha positiv effekt på energibruken i boligen.



TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra hovedsoverom. Overbygget med tak og innglasset.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.

Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Det anbefales å følge med konstruksjonene slik at en evt. skade oppdages tidlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes.

TC 2 Inngangs parti/ terrasser

Veranda med utgang fra gang. Overbygget med tak.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Fundamentert med blokker direkte på grunn.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.

Rekkverkshøyden ble målt til 0,77 m.

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold, dette må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes.

TC 2 Utvendige trapper

Trapp/veranda utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Tre trapper som står under åpen himmel og utsatt vær vind/være vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes.



INNSENDIG

TC 2 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Himling: Trepanel.

Tilstandsrapport

Vegg: Heltre.
Gulv: Heltre. Laminat. Fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksmerker og noe slitasje er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.

TC 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjeller/underetasje er det delvis tynn støp på grunn og noe jordgulv.
Over kjeller: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner med påstøp noen steder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.

Knirk er observert.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak må påregnes, men bedre lufting av kjeller vil kunne ha positiv effekt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TC 2 Radon

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.



TC 2 Pipe og ildsted

Murt pipe, antatt teglstein. Ildsted er montert. Totalt 3 piper som alle er lovlige i bruk ifølge eier.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. 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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Røykrør til ovn er løst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres. Det er ikke opplyst om eller synlige tegn til svekkelser/avvik, men dette kan ikke utelukkes da pipe ikke er kontrollert innvendig. Kostnader til utbedringer/oppgraderinger bør etter hvert påregnes.

Kostnadsberegning er kun til utvidet kontroll. Kostnader til utbedringer/oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TC 2 Rom Under Terreng

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Anbefaler å følge med videre utvikling. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes 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

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Det kan være påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering av grunnmur.

Anbefaler å etablere bedre lufting av kjeller. Dette vil kunne ha positiv effekt på kjeller rommet.

Tilstandsrapport



TC 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde rekkverk målt til 0,84m.

Mellomrom i rekkverk er målt til 18cm

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TC 2 Innvendige dører

Heltre dører med spiler malt. Originale dører som er restaurert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører bærer preg av aldrer og slitasje over mange år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Enkelte dører må justeres.

Justeringer og enkelte lokale utbedringer må påregnes.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning er plassbygget benk med servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og vegghengt toalett. Innebygget badekar.

Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk i himling.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

TC 2 Overflater vegger og himling

I himling er panel. På vegg er fliser.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt/vann direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett/badekar. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Takvindu i våtsonen.

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på rom som ikke er fagmessig utført.



ETASJE 2 > BAD

TC 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme.

Fall er ikke iht. dagens krav. Fall forhold er målt til 5 mm som er tilnærmet flatt og ikke å anbefale.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett/badekar med direkte avløp til sluk.

Rommet er lite/trangt og det var ikke mulig å flytte kabinett for inspeksjon uten å demontere. Inspeksjon av overflater bak og under kabinett er derfor begrenset.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket. Så lenge det blir brukt dusjkabinett og badekar som før vannet rett til sluk. Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. funker så lenge det er dusjkabinett og badekar som fører vann rett til sluk.

ETASJE 2 > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er avvik:

Ikke mulighet for inspeksjon av sluk under dusjkabinett, uten å demontere kabinettet. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på eldre ikke fuktsikre våtrom.

Dusjkabinett er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, sonen bak vil uansett regnes som en våtsone og skal kunne tåle direkte vannsprut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE 2 > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Plassbygget servant benk, med hyller og servant opp på fordelingskap ikke tilgjengelig grunnet dusjkabinett.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TO 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er varme i gulv.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilluft i/under dør anbefales etablert.



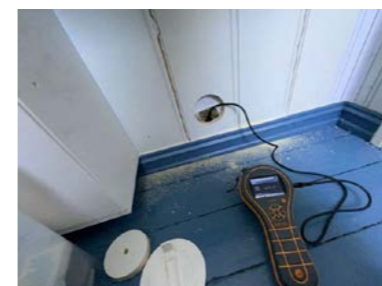
ETASJE 2 > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold. Tatt fra garderoberom inn mot dusjsone.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



ETASJE1 > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Gulv: Belegg.
Vegg: Panel.
Himling: Panel.
Tekniske installasjoner: Opplegg/plass til vaskemaskin. Utslagsvask.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

ETASJE1 > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

På vegg er: Panel.
I himling er: Panel.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

ETASJE1 > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt. Da vann føres direkte til avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

ETASJE1 > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Gulvbelegg.

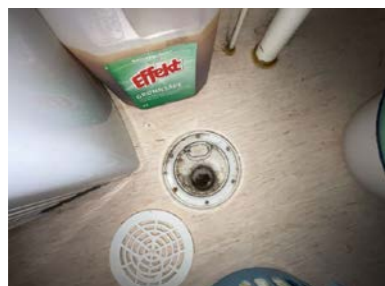
Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



ETASJE1 > VASKEROM

Tilstandsrapport

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner: Opplegg/plass til vaskemaskin. Utslagsvask

Årstall: 2007 Kilde: Eier

ETASJE1 > VASKEROM

TO 3 Ventilasjon

Ingen form for ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE1 > VASKEROM

TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet er ikke utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

ETASJE1 > BAD

Generell

Bad bygget av Toten bygg og anlegg

Gulv: Fliser.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med skyvedør i glass og gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

Årstall: 1996 Kilde: Faktura e.l

ETASJE1 > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

På vegg er: Baderomsplater.
I himling er: Himlingsplater.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plate har løsnet og gått i oppløsning i skjøt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for straktiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes.

Tilstandsrapport



ETASJE1 > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme.

Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Dusjvegg stenger for at lekkasje vann kan komme til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet.



ETASJE1 > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Det er ikke synlig membran i sluk.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det er ikke synlig membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på eldre ikke fuktsikre våtrom.

Tilstandsrapport



ETASJE1 > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med skyvedør i glass og gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

ETASJE1 > BAD

TO 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør. Det er varme i gulv.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft under dør, dette anbefales utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft i/under dør, ikke tilstrekkelig så bør utbedres.

Åpning i dør bør økes for å få bedre luftgjennomstrømming.



ETASJE1 > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Tatt i fra naborom stue inn mot dusj sone.

Årstall: 1996 Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



ETASJE1 > BAD NORD

Generell

Gulv: Belegg
Vegg: Baderomsplater i dusjsone. Malte plater.
Himling: Formpresset panel.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning av glass med servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med skyvedører i glass. Vegghengt toalett. Ventil med mekanisk avtrekk i himling. Det er varme i gulv.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

ETASJE1 > BAD NORD

TG 2 Overflater vegger og himling

På vegg er: Baderomsplater. Malte plater.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.
Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelt våtrom som ikke tilfredsstillers dagens krav og må brukes deretter. Selv om de tekniske løsningene kan være utført korrekt etter tidligere tiders regler og anvisninger, vil det være risiko for at de ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger.

Det er brukt plater på vegg og formpresset panel i himling som ikke er egnet for bruk på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet bør vurderes oppgradert/fornyet.

Tilstandsrapport



ETASJE1 > BAD NORD

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Med gulvvarme.
Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

ETASJE1 > BAD NORD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Gulvbelegg

Årstall: 2007 Kilde: Eier



ETASJE1 > BAD NORD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning av glass med servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med skyvedører i glass. Vegghengt toalett. Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk i himling.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE1 > BAD NORD

TO 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er varme i gulv.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.

ETASJE1 > BAD NORD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.
Tatt fra gang inn mot dusjsone.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE1 > KJØKKEN NORD

TO 1 Overflater og innredning

Gjenbrukt Norema kjøkken fra 1993

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Noen overskap med glass. Det er øyløsning på kjøkkenet. Det er plass til integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Det er plass til frittstående kjøleskap.

Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

ETASJE1 > KJØKKEN NORD

TO 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Årstall: 1993 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Avtrekk er av eldre dato med forventet brukstid oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftinger og oppgraderinger.

ETASJE1 > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum/utslagsvask, hvor deler av plate er beslått. Belysning over benkeplate. Det er plass til integrert kjøleskap, oppvaskmaskin. Noen overskap med glass. Det er øyløsning på kjøkkenet med benkeplate i stein/kompositt. Det er plass til integrert koketopp og stekeovn.

Årstall: 2006 Kilde: Eier



ETASJE1 > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Årstall: 2006 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

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

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TO 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nytt røropplegg i kjeller 2022, det som er nedgravd av rør i kjeller er av eldre dato.

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men skader kan plutselig oppstå på eldre rør. Tidspunkt for når tiltak er påregnelig er vanskelig å si noe om.



TO 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av avtrekks vifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

TO 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Varmepumpe luft/luft er montert i stue.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Som følge av alder på anlegg/tekniske installasjoner er det påregnelig med vedlikehold og utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service, lokale utbedringer og evt. utskiftninger er påregnelig.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter. Bereder er plassert i kjeller.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 1 Andre installasjoner

Innlagt fiber.

Lagt internett kabel over til aneks/garasje.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TO 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 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.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringskapet er plassert i gang 2 etasje og kjøkken nordredel.

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnsikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser.

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.

Det har blitt gradvis utbedret fra 1996 - 2023

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja Fremvis av eier på befaringdagen.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Anbefaler at det blir tatt en elkontroll av anlegget når det har vært mye oppgjøring over flere år.

Deler av anlegget er fornyet. Men bakgrunn i anleggets alder er det påregnelig med oppgraderinger og utskiftninger av den del som ikke er oppgradert.

Generell kommentar

Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

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

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig 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.

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

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er kun vurdert fra synlige forhold over bakkenivå.

TO 2 Drenering

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes 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.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og/eller re-drenering kan ikke utelukkes.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i sparesteinsbetong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Sprekker/risser av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

TO 2 Terrengforhold

Tomten er skrånet, men har flaterer områder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapillærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ANEKS/DOBBEL GARASJE



Byggeår
2007

Kommentar

Ca. årstall, antatt av rekvirent.
Opplyst på befaringdagen.

Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken på befaringdagen. Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Eier opplyser at Laftekompaniet utførte bygget. Grunnmur utført med egeninnsats.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør 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.

Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Taket er tekket med torv.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert, da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekkning er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekkning er svake punkt og risikoen for skader er høy.

TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner, vindskier og toppbord i treverk.
Pipehatt i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mose vekst på toppbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.

TO 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i laftetømmer fra bygge år.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Skrå himlinger.
Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringsdagen.

TC 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men vedlikehold må påregnes.



TC 1 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.
Leddet garasjeport.

INNVENDIG

TC 2 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av: Gulv: Laminat. Fliser. Vegg: Laft og treplater. Himling: Panel og formpresset panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registret løs og manglende overgangslister.

Det er registret løse fliser langs yttervegg. Løs bom lyd på flere fliser i gang under trapp og på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.

Tilstandsrapport



TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjeller/underetasje er støpt gulv på grunn.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

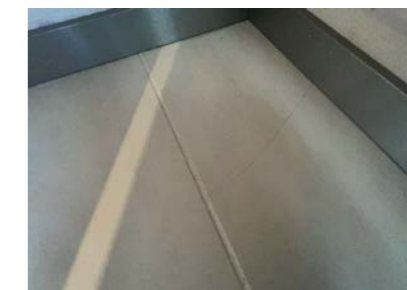
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt.

Ingen umiddelbare tiltak må påregnes.



Soverom under vindu



under trapp

TC 2 Radon

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Tilstandsrapport



TO 1 Pipe og ildsted

Stålpipe. Ildsted er montert.

TO 2 Innvendige trapper

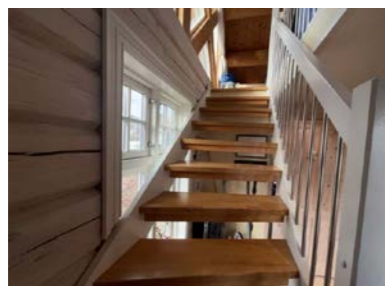
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TO 2 Innvendige dører

Innvendige dører i lakkert treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justeringer og enkelte lokale utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Gulv: Fliser.

Vegg: Baderomsplater.

Himling: Formpresset panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og vegghengt toalett. Det er varme i gulv. Ventil med mekanisk avtrekk på vegg.

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

På vegg er: Baderomsplater. I himling er: Formpresset panel.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.



ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv, med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket grunnet at det er dusjkabinett og vann ledes direkte til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra tilstand kan skader plutselig oppstå på våtrom.

Dusjkabinett er en forutsetning for våtrommets sikkerhet. Sonen bak vil uansett regnes som en våtsone og skal kunne tåle direkte vannsprut.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

🔧 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Trangt rom og dusjkabinett må demonteres for å komme til.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er varme i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.

ETASJE > BAD

🔧 TG 11 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet dusjkabinett er ikke rommet utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

LOFT > STUE/KJØKKEN

🔧 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er plass til integrert oppvaskmaskin og kjøleskuff. Noen skapdører med glass.

Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

LOFT > STUE/KJØKKEN

🔧 TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert avtrekk på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales å montere avtrekk på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

🔧 TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Fordelingskap ikke tilgjengelig grunnet dusjkabinett.

Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i garasje.



🔧 TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

🔧 TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere spalte i baderomsdør for å oppnå en bedre sirkulasjon av luft og bedre luftkvalitet.

Andre VVS-installasjoner

Det er etablert servant på arbeidsrommet.

Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Bereider er plassert i garasje.



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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 skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i garasje.

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnsikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

- 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

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

2007

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- 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

Tilstandsrapport

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

- Det er ikke montert Røykvarsler
- Det er ikke Brannslukningsapparat

Røykvarsler og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

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

Ja Veiledningen til TEK17 definerer at du minst skal ha:

En røykvarsler i hver etasje.

Tilstandsrapport

En i sone utenfor soverom.
En i sone kjøkken/stue.
En i sone utenfor teknisk rom.

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

Nei Mangler brannslukkingsutstyr.

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd vurdert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TO 1 Drenering

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur/plate på mark.

TO 0 Terrenghold

Tomten er flat og skrånet, noe terrassert.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Bygninger på eiendommen

Bod grinbygg



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Ca. årstall, antatt av eier. Opplyst på befaringsdagen.

Standard

Bygningen har enklere standard.

Vedlikehold

Bygget er ikke ferdigstilt.

Grillhytte



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Ca. årstall, antatt av revkurent. Opplyst på befaringsdagen.

Standard

Bygningen har enklere standard.

Vedlikehold

Dette er et enkelt bygg og bærer preg av behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det er mye mose på taket

Låve



Anvendelse

Byggeår

1800

Kommentar

Alder er veldig usikker, men eier opplyser om en gang på 1800 tallet. Opplyst på befaringsdagen.

Standard

Bygningen har enklere standard.

Vedlikehold

Bygningen er preget av tidens tann og har betydelig oppgraderingsbehov.

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

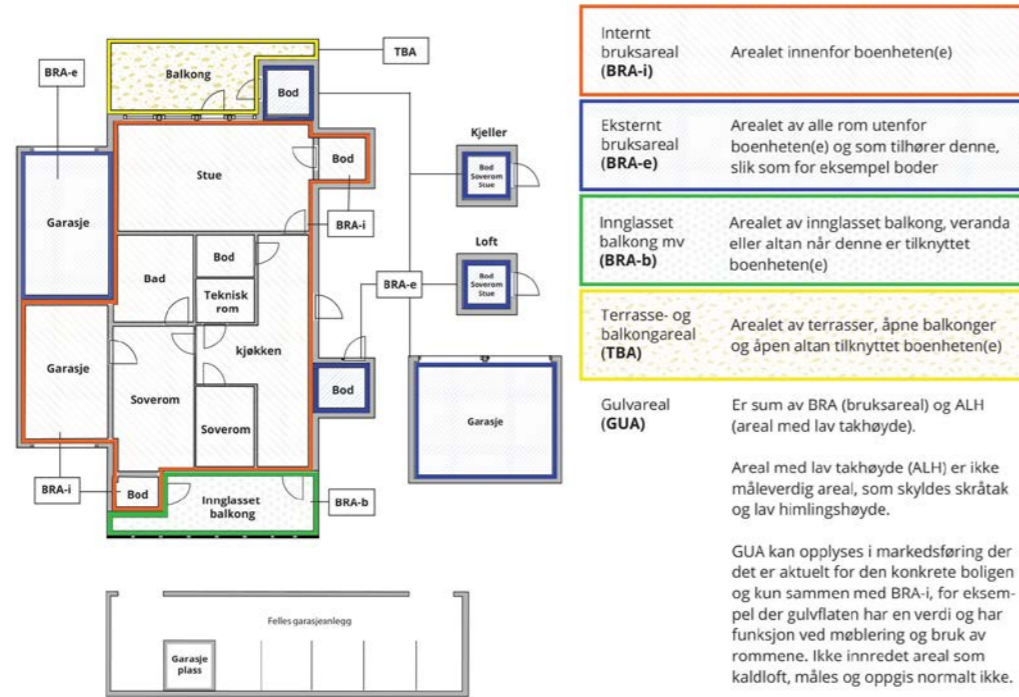
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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 byggeteknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje1	147			147	10		147
Etasje 2	116		7	123		24	147
Kjeller		90		90			90
SUM	263	90	7		10	24	384
SUM BRA	360						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje1	Gang, Gang nord, Bad, Vaskerom, Arbeidsrom, Kjøkken, Bibliotek, Spisestue, Stue, Bad nord, Kjøkken nord, Stue nord soverom		
Etasje 2	Gang, Hoved Soverom, Alkove sove, Soverom 2, Bad, Kontor, Garderobe, Gang nord, Soverom 3 nord, Alkove sove nord, Bod, Bod nord		Innglasset balkong
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2	

Kommentar

Arealer er oppmålt på befaringsdagen. Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,30 - 2,36m og skråhimling ned til ca 1,03m. Bad i andre etasje målt til ca 2,24m

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,53 - 2,65m. bad i første etasje målt til ca 2,26m

Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 2,02 - 2,30m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Det er opparbeidet treplanting i hage og steinbelagte uteområder. Det er ikke målt arealet på disse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Dette er en gammel bygging og det har ikke blitt lagt fram 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

Kommentar: Se liste over utbedringer/påkostninger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod grinbygg

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		20		20			20
SUM		20					20
SUM BRA	20						

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Det er et loftsroms til lagring som ikke er målt opp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringdagen. Det er ikke godkjent ferdigattest på bygget.

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

Kommentar: Bygget er ikke ferdig, jobbes med og legge skifer på taket. Hele bygget er gjort med egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Grillhytte

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		8		8			8
SUM		8					8
SUM BRA	8						

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringdagen.

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:

Aneks/dobbel garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	31	29		60			60
Loft	41			41		20	61
SUM	72	29				20	121
SUM BRA	101						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad , Soverom , Arbeidsrom , Gang	Garasje	
Loft	Stue/kjøkken		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,34m og skråhimling ned til 1,05m
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,28m.
Målt takhøyde garasje del : Varierende, men målt 2,43m.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk 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:

Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		75		75			75
SUM		75					75
SUM BRA	75						

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk 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:

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	247	106
Bod grinbygg	0	20
Grillhytte	0	8
Aneks/dobbel garasje	72	29
Låve	0	75

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2024	Eirik Lunn	Takstingeniør
	Harald Sundby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	101	11	0	0	8395.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fabrikkvegen 26

Hjemmelshaver

Sundby Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på kapp med strandlinje og gangavstand til sentrum med alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der. Kort veg til skoler og barnehage. Fine friluftsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan Stensvejordet.

Eiendommen ligger innenfor flomfare sone.

Det bemerkes at det er friferdsel i strandsone og at det er opparbeidet strandpromenade over eiendommen.

Om tomten

Skrånet tomt som er noe terrassert. Pent opparbeidet med plen, skifter heller og beplantning. Det er gruset gårdsplass.

Tomten grenser til Mjøsa. Bemerket at det er friferdsel i strandsone. Det er opparbeidet promenade langs strand sone.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Tomteareal er hentet fra Statens Kartverk, eier opplyser at dette ikke stemmer, og at tomta er noe mindre etter utbygging av naboeiendom. Redusert areal er opplyst av eier til ca 7500 m².

Siste hjemmelovergang

År

2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	02.04.2024	Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått	0	Nei
Energirapport	17.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	17.04.2024	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	02.04.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	17.04.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

- **Aralet 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.**

- **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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 godkjennelse 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BU1858>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209240002	
Selger 1 navn	
Harald Sundby	
Gateadresse	
Fabrikkvegen 26	
Poststed	Postnr
KAPP	2849
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2007	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
20	
Antall måneder	
3	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Tryg	
Polise/avtalenr.	
6321670	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: 3 bad. 2 er fullrenovert og ett er nytt i den tiden vi har bodd i huset. Fremgår av tilstandsrapporten.
Arbeid utført av: Toten bygg og anlegg/Staff og sønn
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Allt ble gjort nytt ved renoveringen.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 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: All vanntilførsel med fordeling til 3 bad og 2 kjøkken (i kjeller) nytt i 2022. Fremgår av tilstandsrapporten.
Arbeid utført av: Staff og sønn
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse: Ikke skader/innsig etc, men kjelleren er tykke steinmurer med enkel påstøp rett på bakken som gulv (100 år gammelt). Beskrevet i tilstandsrapporten.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse: Det har vært lekkasje ved regn og sterk vind ved to ventilasjonslyrer (til to av badene) på taket. Det gav vannsig langs ventilasjonsrørene. Disse er tettet. Glassverandaen i 2. etasje har enkle vinduer. Ved regn og sterk østavind trenger noe fukt inn.
- 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: Ikke problemer, men huset (og de tre pipene) er mer enn 100 år gammelt. Det er ildsteder på alle pipene og de kan fyres i. pipene er "individuelle" og har ulik trekk.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Noe sprekkdannelse i grunnmur. Den er ca 140 cm tykk. har vært slik i vår tid. Muren er 100 år gammel.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Kun mus. Felle i kjøkkenskap under vask ved rørgjennomføring tar 3-5 mus i året (2 siste vinter).
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: 100 år gammelt hus. Elanlegg er vesentlig fornyet/modernisert/utskiftet/oppgradert de siste 30 årene. Beskrevet i tilstandsrapport.
Arbeid utført av: Torpa elinstallasjon/Din elektriker
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

Initialer selger: HS

2

Document reference: 1209240002

Document reference: 1209240002

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Document reference: 1209240002

Tilleggs kommentar

Det er flere bygninger på eiendommen. I tillegg til hovedhuset et Laftet annekst/dobbeltgarasje fra 2007, et uthus/grindbygg fra 2020, gammel låve/uthus fra 1800 tallet, gammelt uthus/utedo fra 1800 tallet, grillhytte fra 2000.

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

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

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

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

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

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

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

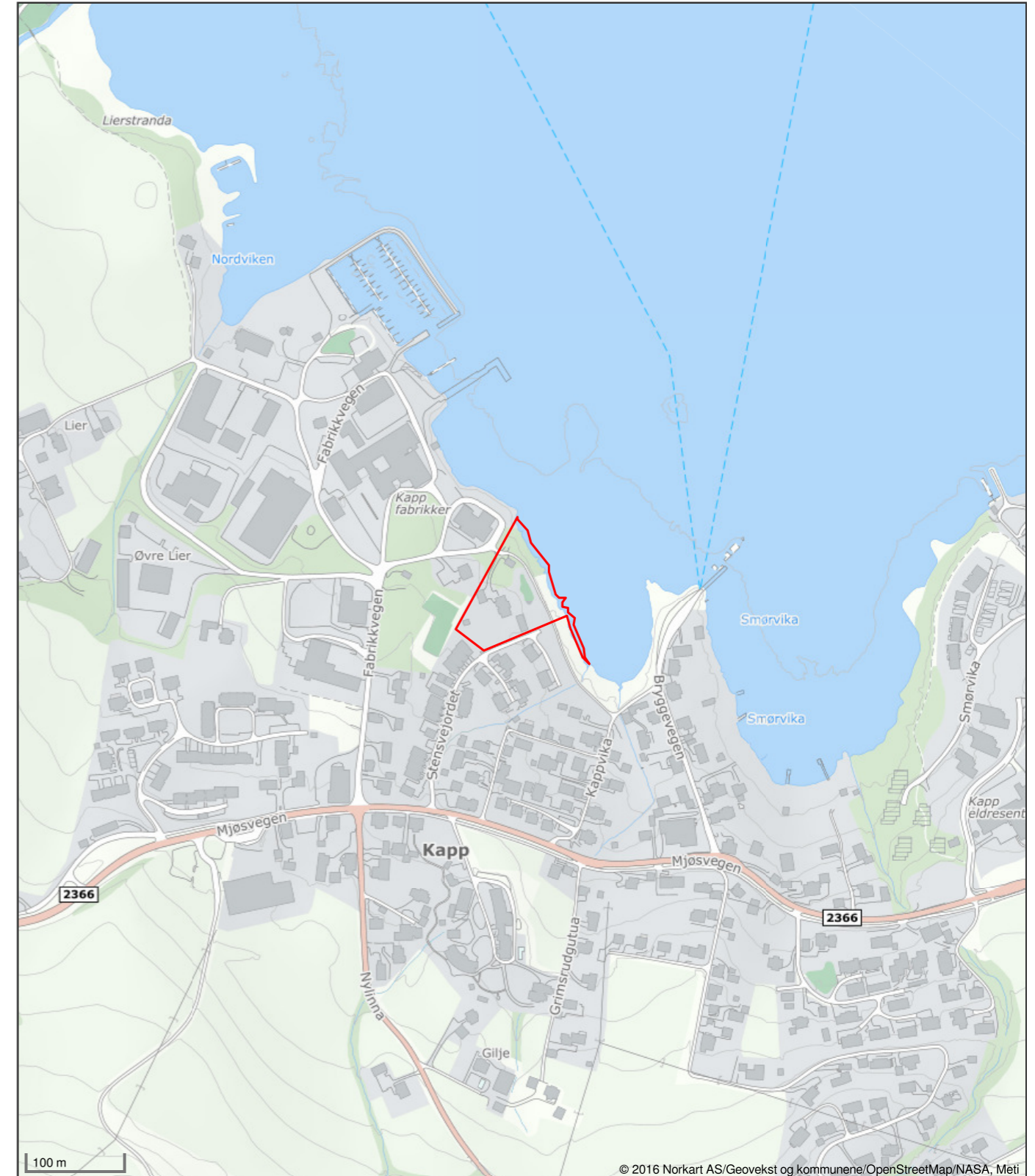
Document reference: 1209240002

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Sundby	bb4c8c1711828acf90d27b8 9bc252dd11be2d4bf	10.05.2024 08:03:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

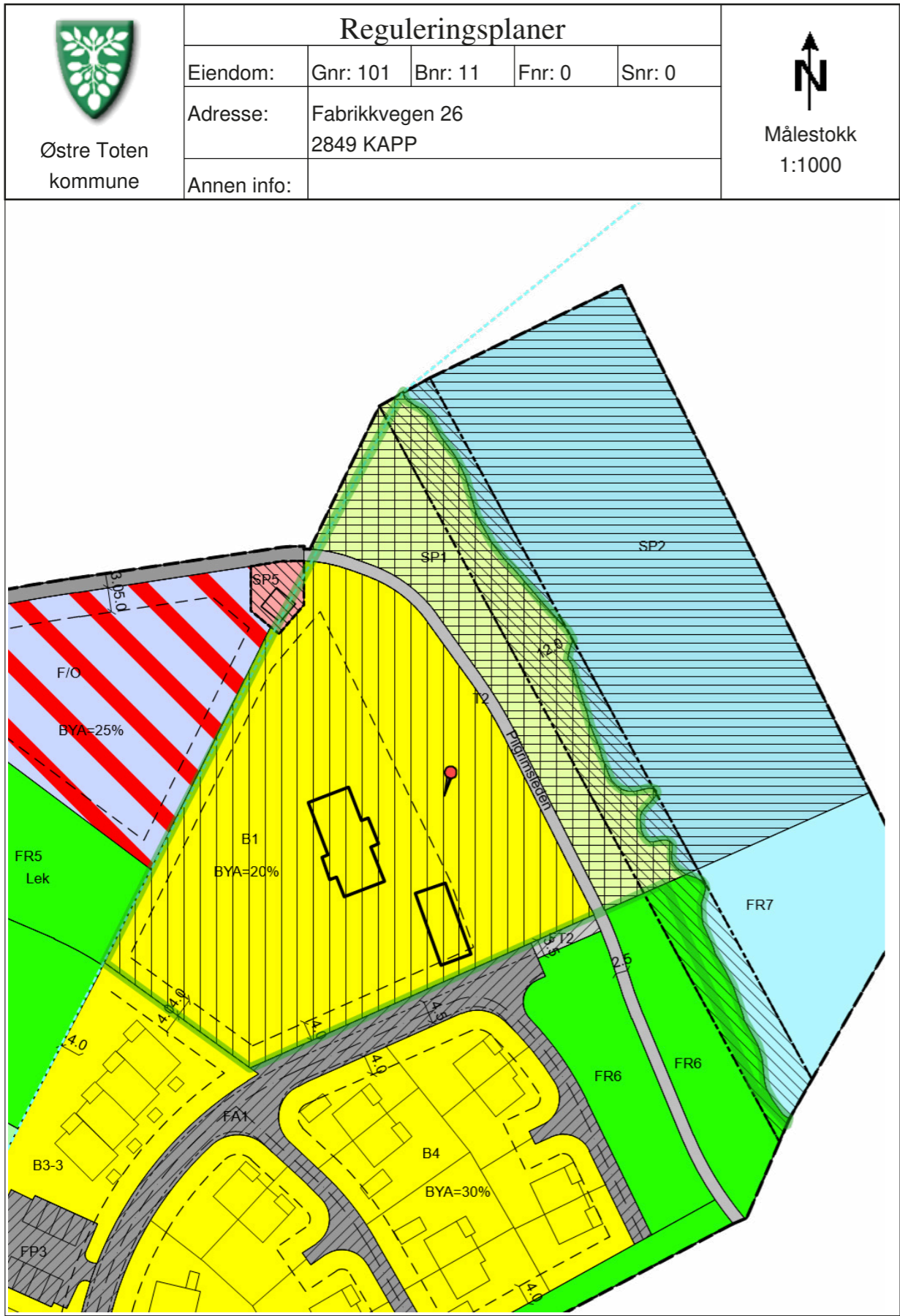
Document reference: 1209240002
































- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

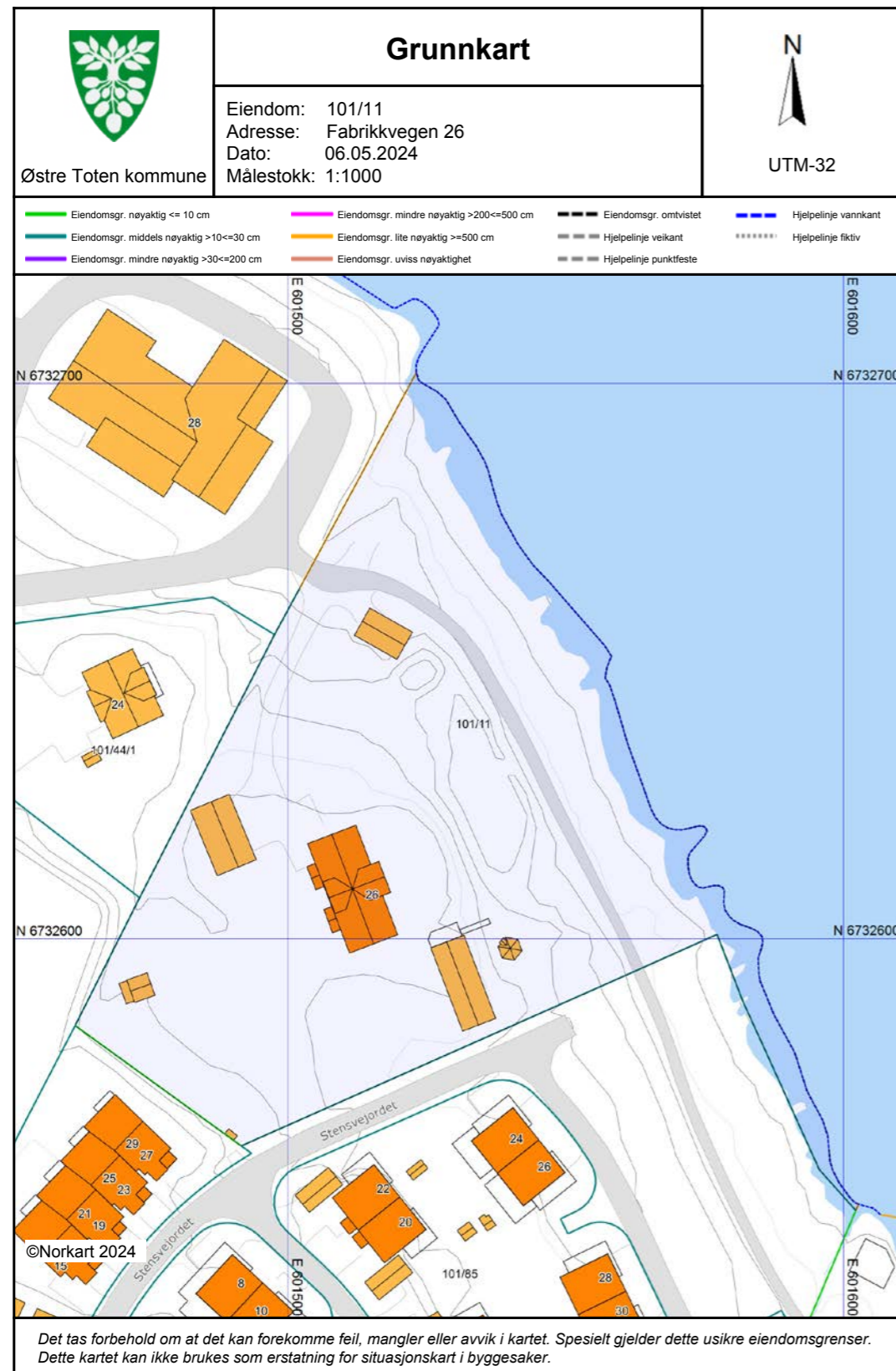
Oversiktskart for eiendom 3442 - 101/11//



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



Tegnforklaring		
	Dispensasjoner fra Reguleringsplan	 RpOmråde forslag
	RpFareGrense	 RpGrense
	Regulert tomtegrense	 Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
	Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert kant kjørebane	 Måle- og avstandslinje
	Bevaring av bygninger	 Høyspenningsanlegg
	Gate m/fortau	 Gang-/sykkelveg
	Park	 Anlegg for idrett og sport
	Friluftsområde	 Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Felles avkjørsel	 Felles gangareal
	Forretning/Offentlig	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
		 RpFormålgrense
		 Byggegrense
		 Regulert senterlinje
		 Bevaring av bygninger og anlegg
		 Boligområde
		 Offentlig friområde
		 Friområde i sjø og vassdrag
		 Kommunalteknisk virksomhet
		 Felles garasjeanlegg



Fabrikkvegen 26

Nabolaget Kapp - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Enslige**



Offentlig transport

	Kapp Bryggevegen Linje B46, B47, 400, 402, 443	6 min	0.4 km
	Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	19 min	15.2 km
	Oslo Gardermoen	1 t 11 min	

Skoler

	Kapp skole (1-7 kl.) 249 elever, 16 klasser	18 min	1.4 km
	Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 272 elever, 20 klasser	9 min	6.5 km
	Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	8 min	6.1 km
	Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	9 min	6 km

Ladepunkt for el-bil

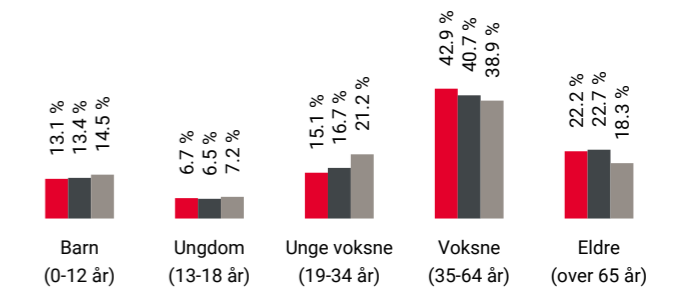
	Kiwi Kapp	5 min	
	Kapp Melkefabrikk	9 min	

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kapp	847	409
Kapp	2 485	1 202
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Kapp barnehage (0-5 år)	14 min	1.1 km
86 barn		
Bjørnsgård barnehage (1-5 år)	6 min	3.5 km
56 barn		
Hoffsvangen barnehage (1-5 år)	8 min	4.7 km
54 barn		

Dagligvare

Kiwi Kapp	6 min	
PostNord	0.4 km	


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Trafikk
Lite trafikk 88/100

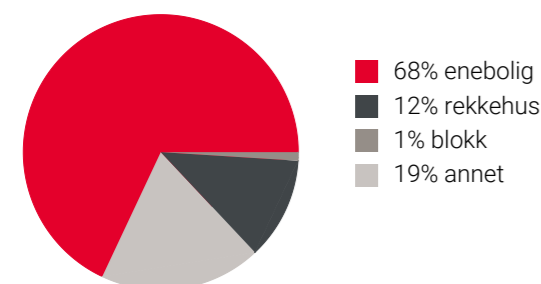
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

 Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

-  Kihle skole 13 min 
Aktivitetshall, ballspill 1 km
-  Enge store ballslette 23 min 
Ballspill 1.8 km
-  Toten Treningssenter Lena 9 min 
-  Skreia Trim 13 min 

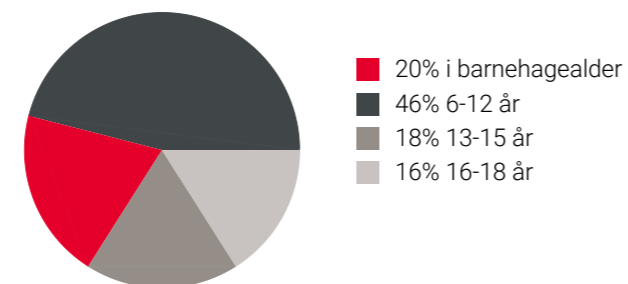
Boligmasse



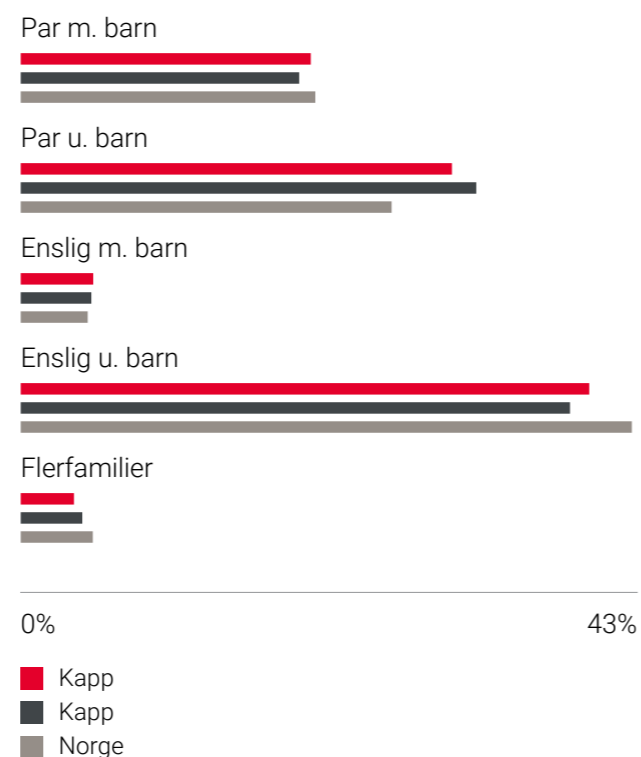
Varer/Tjenester

-  CC Gjøvik 19 min 
-  Apotek 1 Lena 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

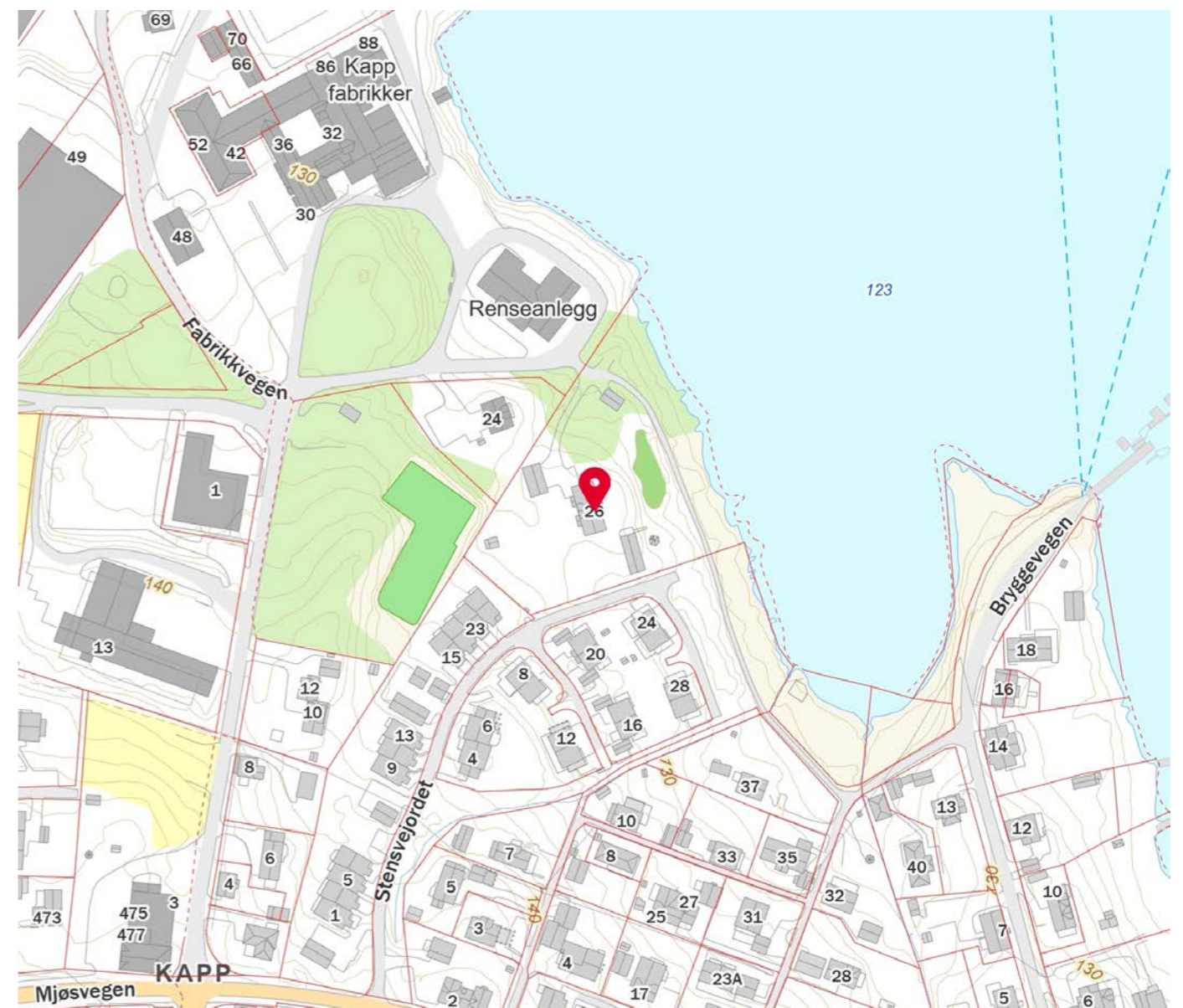
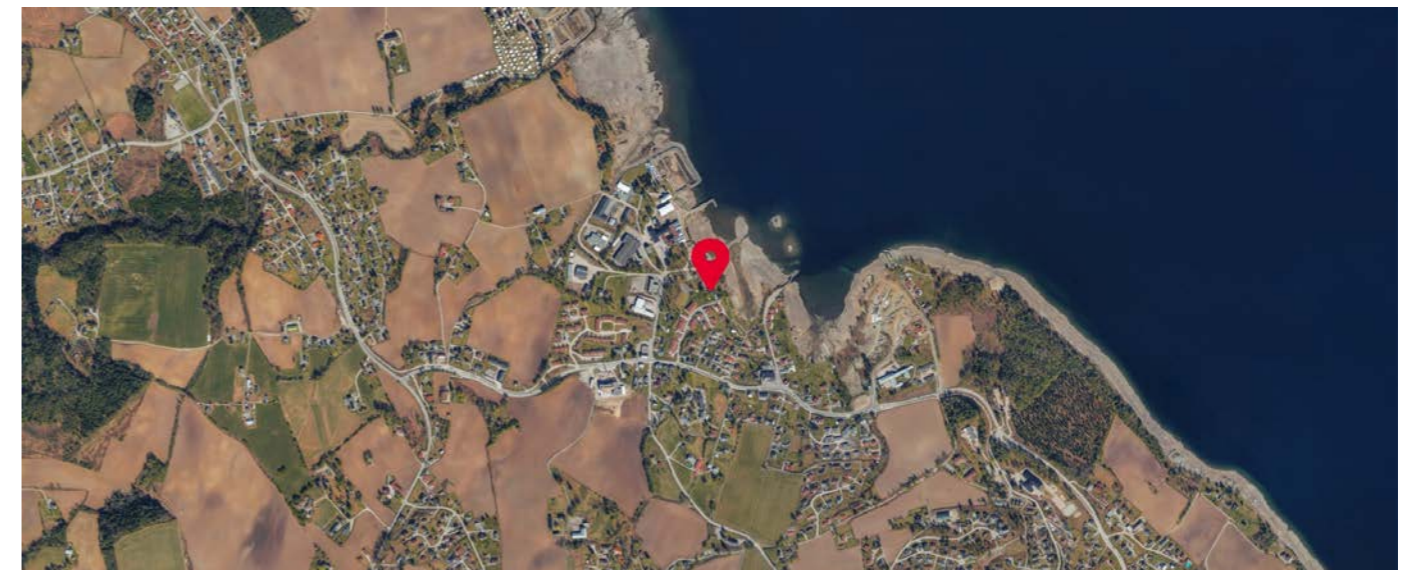


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre til gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Fabrikkevegen 26
2849 KAPPMeglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten
Saksbehandler: Kenneth Stensrud

Oppdragsnummer: 1209240002

Telefon: 902 28 070
E-post: kenneth.stensrud@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 06.06.2024

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