



aktiv.

Nylinna 99, 2849 KAPP

**Lys og koselig enebolig på Kapp -
fantastisk Mjøsutsikt - kort veg til
skole og barnehage,
bademuligheter og turområder.**



Daglig Leder/ Partner/ Megler

Henriette Stray Fischer

Mobil 980 19 951

E-post henriette.fischer@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 96 390,-
Total ink omk.: Kr 3 896 390,-
Selger: Hendy Skoglund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 164/204 kvm
Tomtstr.: 2462 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 23
Gnr. 99, bnr. 24
Gnr. 99, bnr. 61

Oppdragsnr.: 1209260012

Ditt nye hjem?

Enebolig med landlig beliggenhet og nydelig Mjøsutsikt.

Boligen har romslig kjøkken med lys innredning, og godt med skap- og benkeplass.

Plass til et lite kjøkkenbord for to, hvor man kan nyte morgenkaffen ved kjøkkenvinduet.

Romslig stue, som gir en god romfølelse.

Plass til spisestuemøblement hvor man kan samle familien til dagens måltider, mens man nyter den praktfulle utsikten.

God plass for møblering av to sofagrupper.

Stemningsfull peisovn og peis luner godt på kjølige kvelder.

Stuen har godt med lysinnslipp, og det er utgang til overbygget veranda.

Boligen har to soverom, i tillegg en praktisk kontorkrok.

Bad med dusjhjørne i 1. etasje og praktisk vaskerom i underetasjen.

Bod gir godt med lagringsmuligheter.

Garasje. Skrånende tomt, med plen og beplantning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	65
Egenerklæring	101
Energiattest	108
Nabolagsprofil	113
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 164 kvm

BRA - e: 40 kvm

BRA totalt: 204 kvm

TBA: 22 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 53 kvm

Vindfang, gang, bod, stue m/trapp, soverom, vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 111 kvm

Vindfang, hall, soverom, bad, spisestue m/trapp, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 kvm

Garasje, vindfang, bod, bod 2.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard

3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger.

Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Overbygget veranda utenfor stue og overbygget uteplass foran inngangen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2462 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Skiferheller foran garasje.

Eiendommen består av flere gårds- og bruksnummer:

3442-99/23

3442-99/24

3442-99/61

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

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

Eiendommen 99/23 ble etablert 18.06.1959. Skylddeling.

Bruksnavn: Hasle.

Areal matrikkelkart: 2286,2 m2 (sammen med bnr 24).

Eiendommen 99/24 ble etablert 02.08.1961. Skylddeling.

Bruksnavn: Hasle II

Areal matrikkelkart: 2286,2 m2 (sammen med bnr 23).

Eiendommen 99/61 ble etablert 19.05.1983. Målebrev.

Bruksnavn: Hasle II

Areal matrikkelkart/ målebrev: 176 m2.

Utdrag fra områdeanalyse:

Flom aktsomhetsområde.

Kulturlandskap - verdifulle: Balke - Lillo.

Kulturmiljøer: Balke - Lillo og Kapp 1.

Marin grense flate.

Mulig marin leire: Liten.

Noe støy fra veg, kartlagt som lavt støynivå.

Løsmassetype:

Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.
Bresjø-/eller brekammeravsetning (Glasilakustrin avsetning).
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Landskapstype:

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

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til, i et område som i hovedsak består av boligbebyggelse og landbruk.

Tomten er solrik og har gode utsikt over Mjøsa.

Det er gangavstand til Kapp kirke.

Til Kapp sentrum er det ca. 1 km. Kapp er et lite tettsted med hyggelige tilbud.

Her finner man blant annet dagligvare, treningssenter, spisesteder, samt Kapp Melkefabrikk med blant annet kulturelle innslag.

Kapp skole og barnehager ligger ca. 1 km fra eiendommen.

Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Nærhet til Mjøsa med båthavn og gode bademuligheter.

Til Gjøvik sentrum, hvor man finner alle byfasiliteter, er det ca. 15 km.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er boligbebyggelse og landbruk i området rundt.

Bygningssakkyndig

Vegar Lundhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekking er utført med lakkerte/folierte metallplater.

Taktekking var dekket av snø på befaringstidspunktet og er derfor ikke fullstendig vurdert.

Tilstandsgrad settes kun på grunnlag av alder.

Da tilstandsgrad er satt kun på grunnlag av alder anbefales det å gjøre nærmere undersøkelser av taktekking med underliggende konstruksjoner/ bygningsdeler når det er snøfritt.

Det kan ut fra det som er tilgjengelig for vurdering ved befaringen ikke utelukkes at taktekking med underliggende konstruksjoner/ bygningsdeler kan ha avvik som ikke er avdekket ved befaringen.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp er utført i metall.

Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.

Pipebeslag og takhatter er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp var delvis dekket av snø på befaringstidspunktet og er derfor ikke fullstendig vurdert.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av beslag, takrenner og nedløp når det er snøfritt.

Tilstandsgrad settes på grunnlag av alder og det som er tilgjengelig for vurdering.

Veggkonstruksjon: Yttervegger oppført i trekonstruksjoner.

Utvendig kledning er trepanel.

Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

Takkonstruksjon/Loft: Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Kaldt loft og kombinert kaldt loft/isolert skråtak. Lufteventiler i gavl. Luftespalte mellom takrenne og forkantbord.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Ikke adkomst til loft på befaringsdagen. Luke i gavl. Ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå oppover snødekket tak uten snøfangere for å komme til luke.

Vinduer: Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduer har varierende alder og utførelse.

Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1977, 1984/85, 1993.

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

Dører: Ytterdør i treverk uten vindu.

Ytterdør i treverk med 1+1 lag glass.

Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass. Merking i glass 1978.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda med takoverbygg mot sør vest med adkomst fra stue. Overflater i treverk. Rekkverk i metall. Rekkverkhøyde på ca. 73cm. Bærende konstruksjoner i betong.(betong søyler og betongdekke)
Konstruksjonen er bygget helling ut fra bygget slik ev vann ikke renner inn mot huset. Takoverbygg i trekonstruksjoner tekket med metallplater. Vegger i trekonstruksjoner med vindu på kortsidene.

Overbygget uteplass foran inngangen. Skiferheller lagt på grunnen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20 mm.

Etasjeskille i tilbygg er ukjent. Deler av tilbygg er støpt gulv på grunn.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20 mm.

Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i kjeller på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20 mm.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i underetasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20 mm.

For eldre boliger bygd etter tidligere byggeforskrift er det ikke alltid tatt hensyn til dimensjonering som motvirker nedbøyning og svikt ved belastning av bjelkelag. Det må derfor påregnes at bjelkelag i eldre bygg kan ha nedbøyninger og svikt, dette vurderes ikke til å være et avvik.

En kjøper oppfordres derfor til selv å undersøke om gulv har nedbøyning/ svikt som krever tiltak i forhold til egne preferanser og brukskrav.

Pipe og ildsted: Pipe i teglstein. Pipe ifm plassbygget peis har ikke kjent utførelse.

Plassbygget peis med innsats. Peisovn. Sotluke i kjellerstue. Sotluke utvendig.

Rom Under Terreng: Deler av veggkonstruksjon er utført trekonstruksjon på innside av

grunnmur og delvis synlig grunnmur.
Gulvkonstruksjon er betongplate på grunn.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon under terreng er utført ved hulltaking/
fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til
Avhendingslova.

På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte
som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen
er utført.

Det understrekes at utforede konstruksjoner i rom under terreng er innebygde
konstruksjoner som er særlig utsatt for fukt der drenering ikke fungerer
tilfredsstillende, og/ eller oppbygging av konstruksjonen ikke sørger for
tilfredsstillende utlufting av konstruksjonen. Dette har som konsekvens at denne type
konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det
gjelder fuktskader.

Hulltaking for fuktmåling i utforet konstruksjon på innside av grunnmur, hull tatt i gang
innenfor vindfanget i kjeller.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden
byggeår.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Fuktsikringens utførelse er ikke kjent under terreng.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betong. Grunnmur er delvis innkledd innvendig,
begrenset inspeksjonsmulighet.

Ringmur i mur/betong under tilbygg mot garasje.

Ukjent fundamentering under tilbygg stue.

Terrengforhold: Flat/skrånende tomt.

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur.
(Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Utvendige vann- og avløpsledninger: Innvendig synlig del av vannledning er i plast.

Utvendig avløpsrør er ifølge rapport fra rørinspeksjon i: plast og soil/støpejern.

Boligen ble tilkoblet offentlig avløp i 1996. Ukjent/ikke opplyst alder på vannledning,
men er med stor sannsynlighet av eldre dato.

Sammendrag fra rapport rørinspeksjon og lekkasjesøk:

Deformasjon og forskyvning på 3 meter fører til ansamling av papir og sedimenter som fører til tetninger og tilbakeslag. Det samme gjelder på 12.8 meter i overgang inn i avviklet septik. Bør utbedres.

Sett bort fra skadene ser man helt vanlig slitasje og bør kunne fungere i daglig bruk.

Sett med skader vil det ikke fungere til daglig bruk.

Kloakk avløp anses som kritisk skadet og ville under en godkjent / ikke godkjent formening være underkjent.

Det er gjort vurdering av rørfornyelse innvendig da kunde har fliser på gulv, endelig svar på om dette er mulig med det opplyste skadeomfanget avventer.

GARASJE

Støpt ringmur. Kryp kjeller under ca halve bygget med overliggende etasjeskille i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i garasjedelen. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner kledd stående panel. Saltakkonstruksjon tekket med metallplater. Undertakbord. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Snøfangere på den ene siden. Vinduer med 1-lags glass med innvendige varevinduer med 1-lags glass. Inngangsdør i treverk. Vippeport i treverk. Luke til kryp kjeller i treverk. Innlagt strøm. Trapp i treverk opp til hems.

Iht. tilstandsrapport datert 25.02.2026 av Vegar Lundhaug.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Våtrom, tak og fasade:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Fukt i tak rundt luftekanal, bad.

Sprekk i en veggflis.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Tekniske installasjoner:

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Feil å avløps rør fra kjeller til stakekum. Rørinspeksjon viser at det 2 feil på rør, ett ved kum ute og ett sted til.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Brdr. Grønnerud AS

Beskrivelse av arbeidet: Spyling av rør og rørinspeksjon. Anbefalt tiltak ikke benytte toalett-papir i do. Selve rørskadene er ikke utbedret.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1996

Firmanavn: Olav Myrland

Beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon viser påkobling ved kum til offentlig kloakk (sanitæranlegg) i 1996.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Ingen ildsteder har forbud. Peis har merknad fra siste tilsyn med at den skal ha en plate inne i peiskappen.

Peisen peisinnsats. Piper og ildsteder er kontrollert i 2025. Sotluke i kjeller for hovedpipe har merknad om ikke godkjent luke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elreg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt sikringsskap . Se Boligmappa for samsvarserklæring. Montering av nye taklamper i kjeller. Noen stikkontakter i kontor og soverom.

Eiendommen og omgivelsene:

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Ja

Ja, antar at utbedring av peis er et pålegg, men det er ikke forbud mot å fyre.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Huset ombygd i periode på 1970-tallet, med et tilbygg.
Bygging av garasje i 1980, her finnes det byggetillatelse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til når det gjelder ombygging og tilbygg.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Tidligere eier har bygd om kjeller på 1970-taller i forbindelse med tilbygg, som nevnt i forrige punkt.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja

En nabo to hus lengre ned i veien har en varmepumpe som lager lyd når den starter, dersom det ikke er blitt ordnet i løpet av vinteren.

Generelt:

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Garasjen har spekk i betonggulvet.

En dør i krypkjeller/jordkjeller under boden er vanskelig å lukke pga alder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert rundt to vinduer med skum, soverom og kjøkken.

2025. Nye overskap på kjøkken på 1-2 vegger som utgjør deler av kjøkkeninnredning.

2023. Lagt ny parkett i gang/kontor. Kontor/gang, soverom og kjøkken er malt. Vegger og tak.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Hengslene til dører for plassbygde garderober i soverom og vindfang er delvis utslitt pga alder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

Se ellers vedlagt egenerklæring i prospekt for utfyllende informasjon.

Innhold

Bolig over 1 etasje med kjeller, som inneholder:

1. etasje:

Vindfang, hall, soverom, bad, spisestue m/trapp, stue og kjøkken.

Veranda med takoverbygg mot sørvest med adkomst fra stue.

Overbygget uteplass foran inngangen.

Underetasje:

Vindfang, gang, bod, stue m/trapp, soverom og vaskerom.

Garasje med 1 biloppstillingsplasser.

Standard

Velkommen til en trivelig enebolig med landlig og fredelig beliggenhet på Kapp i Østre Toten – med nydelig utsikt over vakre Mjøsa.

Her bor du omgitt av åpne landskap og rolige omgivelser, samtidig som du har nærhet til det du trenger i hverdagen.

Boligen byr på et romslig kjøkken med lys innredning og godt med skap- og benkeplass.

Her er det plass til et lite kjøkkenbord for to, hvor morgenkaffen kan nytes ved kjøkkenvinduet.

Stuen er romslig og gir en herlig romfølelse.

Her er det god plass til spisestuemøblement, slik at familien kan samles til dagens måltider med Mjøsa som stemningsfullt bakteppe.

I tillegg er det rikelig med plass for møblering av to sofagrunder, noe som gjør rommet både fleksibelt og sosialt.

Stemningsfull peisovn (Morsø) og peis (Jøtul) skaper ekstra hygge og luner godt på kjølige kvelder.

Stuen har godt med lysinnslipp og utgang til en overbygget veranda – et perfekt sted å nyte lange sommerkvalder og den flotte utsikten i all slags vær.

Boligen har ett soverom i hver etasje, noe som gir en praktisk og fleksibel planløsning. I tillegg finnes en praktisk kontorkrok, ideell for hjemmekontor eller leksearbeid.

Badet i 1. etasje er utstyrt med dusjhjørne, og i underetasjen finner du et eget vaskerom.

Bod gir gode lagringsmuligheter.

Eiendommen har garasje og en skrånende tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning.

Her får du en eiendom som kombinerer landlig sjarm, gode kvaliteter og en praktfull utsikt – et hjem å trives i gjennom alle årstider.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat, vask i rustfritt stål, 1-greps kjøkkenarmatur.

Fliser på vegg mellom over- og underskap. Plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

BAD/ VASKEROM:

Bad:

Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant med 1 -greps servantarmatur.

Overskap og speil på vegg over servant.

Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

Fliser på vegger og gulv. Malt slett tak.

Gulvvarme.

Vaskerom:

Servant på vegg med 1-greps servantarmatur.

Speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett.

Rør er montert åpent. Naturlig avtrekk.

Fliser på gulv. Fliser, malt puss og panel på vegger. Himlingsålater i taket.

Støpejernssluk. Panelovn.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av:

Himlingsplater. Panel. Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av:

Panelplater. Panel. Malt strie. Tapet. Mur puss/mur/betong.

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

Trapp av treverk mellom etasjene.
Glatte dører. Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
Innvendig stoppekran og vannmåler plassert på vaskerom i kjeller.
Varmtvannsbereder på ca. 80 liter fra 1997 er plassert i klesskap på soverommet 1.et.
Varmtvannsbereder på ca. 45 liter fra 1974 er plassert i kjellerbod.
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer. Inntak med skrusikringer.

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.

Medfølger ikke i salget.
Fryseskap i kjeller.
Lysekroner og vegglamper.
Vaskemaskin og tørketrommel.

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

Boligen er fra ca 1959 og tilbygd/ombygd på 1970-tallet.
Normal standard og planløsning.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har samtidig bygningsdeler som trenger vedlikehold/reparasjon/fornyelser.
Kostnader til fornyelser/reparasjon og løpende vedlikehold må påregnes.

Bygningen er ca 67 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg.

Det anbefales at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

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

Tilbygg / modernisering:

2025 Spyling og inspeksjon av utvendig avløpsrør. Det ble avdekket avvik ved avløpet.

Utført av firma. Rapport Rørinspeksjon og lekkasjesøk bør gjennomgås av kjøper.

Rapport datert 05.04.2025.

2023 Nytt sikringsskap. Utført av firma. Elreg Elektro.

1996 Boligen ble tilkoblet kommunalt vann og avløp.

1970 Huset ombygget i periode på 1970-tallet, med et tilbygg.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.

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

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. • Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert utifra alder. Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd på selve taktekingen lekter og undertak.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

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

- Frostsprengt takrennenedløp.

- Vindskier bærer preg av elde og slitasje.

- Beslag er ikke ført under kledning i overgang tekking/kledning over veranda.

- Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.
Konsekvens/tiltak: • Ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.
- Konstruksjonen rundt nedløpet kan få følgeskader dersom det oppstår lekkasjer i forbindelse med frostsprengt nedløpsrør.
- Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
- Ved ingen/feilplassert beslag er det fare for at vann kan renne inn i overgangen mellom tak og vegg, noe som kan føre til lekkasjer og vannskader på både taket og veggene. Det anbefales å montere eller korrigere beslag i overgang mellom tak og vegg slik at vann ledes bort fra konstruksjonen på en forskriftsmessig måte.
- Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.

Veggkonstruksjon

- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
- Sprekker nederst på kledning er registrert.
- Lav høyde mellom grunnen og kledning.
- Skjevheter på yttervegg mot nordvest er registrert. Sprekk mellom taklist og vegg.
Konsekvens/tiltak: • Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning- bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende/reduisert lufting av kledning kan føre til at fuktighet blir fanget bak kledningen. Dette kan resultere i råte og muggvekst, som kan skade både kledningen og den bakenforliggende konstruksjonen. Dette kan føre til hyppigere behov for vedlikehold og utskifting.
- Det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i veggkonstruksjonen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må det påses at

ventilering av veggkonstruksjon ivaretas. Skadedyr kan forårsake skade på bygningsmaterialer og kan føre til kostbart reparasjonsarbeid.

- Sprekker nederst på kledning kan medføre at fukt trenger inn i treverket. Overflatebehandling av endeved/kledning, evt utskiftninger bør påregnes. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.
- Lav høyde mellom grunnen og kledning, gir økt risiko for skader i treverket. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
- Det anbefales å følge med på videre utvikling på skjevheter. Om skjevheter forverres må det iverksettes tiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er registrert istapper fra taket vinterstid. • Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaste og belastning enn nyere bygg.

Konsekvens/tiltak: • Det anbefales også å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og snøsmelting. Konsekvensen av manglende/ redusert lufting, kan være kondens og ising som igjen kan forårsake fuktskader i konstruksjonen.

- Det bør etableres trygg/sikker adkomst til loft slik at loft og takkonstruksjon kan kontrolleres på en trygg/sikker måte.

Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. • Det registreres is på innsiden av vinduet i vindfang 1.et.

- Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
- Enkelte tettelister var harde/slitt.
- Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.

Konsekvens/tiltak: Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Ytterdør i kjeller:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Utettheter mellom karm og dørbblad kan føre til kald trekk og økte fyringskostnader. Det bør gjøres tiltak slik at utettheter mellom karm og dørbblad elimineres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav.

- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.

Konsekvens/tiltak: • Åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å utbedre eller supplere rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

- Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.

Overflater

- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

- Manglende ferdigstillelse av overflater. Manglende lister/overganger/avslutninger/innfestninger/fuge etc.

- Gulv er ikke lagt etter anvisninger. Ikke tilstrekkelig avstand/omlegg på endeskjøter.

- Enkelte skjøter har gått ifra hverandre på laminatgulv.

- Misfarging på vegg ved pipe. Dette kan skyldes kondens eller utettheter ifm pipebeslag.

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

- Produsentens garanti gjelder kun dersom monteringen er utført etter anvisningene.

Hvis ikke, kan reklamasjoner bli avvist, og du må selv dekke kostnader for demontering og ny montering.

- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser for å finne årsaken til misfarging på vegg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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 registrert betydelig nivåforskjell mellom rom.

- Fuktsperre ble normalt ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret.

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. • For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må nivåforskjeller 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.

- Fuktopptrekk via kjellergulv kan være en naturlig årsak av manglende fuktsperre, det er risiko for fuktskader i organisk materiale i nær tilknytting kjellergulv. Organisk materiale bør særlig inspiseres for fuktskader.

Fuktsperre mot grunnen må etableres for å unngå fuktopptrekk.

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. • Eiers opplysning: Ingen ildsteder har fyringsforbud. Peis har merknad fra siste tilsyn med at den skal ha en plate inne i peiskappen. Piper og ildsteder er kontrollert i 2025. Sotluke i kjeller for hovedpipe har merknad om ikke godkjent luke.

Konsekvens/tiltak: • Avvik må utbedres for å lukke avviket.

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

Rom Under Terreng

- Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert.

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

- Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt (23,9 vekt%) og dette er en indikasjon på at veggene er utsatt for forhøyet fuktpåkjenning. Målingen som er gjort er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

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

- Tjæreapp liggende mot grunnmur i påforede yttervegger i rom under terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.

Pga nevnte forhold er disse utforede ytterveggene under utvendig terrengnivå en risikokonstruksjon fordi de kan ha skjulte feil og skader.

Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser.

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

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Eventuelle tiltak og kostnadskonsekvens baseres på resultat av undersøkelsen.

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

- Tjæreapp liggende mot grunnmur i påforede yttervegger i rom under terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader. Feil oppbygning kan gi konsekvenser i fuktskader/kondens i innebygget konstruksjon.

Krypkjeller

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Bedre ventilerings må etableres. • Manglende adkomst gjør det umulig å vurdere krypkjelleren / blindrommet innvendig. Risikoen for fuktinnslag og kondensproblematikk innebærer at tilstanden kan være vesentlig dårligere enn antatt. Det anbefales å etablere forsvarlig adkomst og gjennomføre en grundig undersøkelse av krypkjelleren / blindrommet. Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig.

Innvendige dører

- Slitasje på vrider og låsekasser. Enkelte dører trenger justeringer. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: • Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

- Justering av enkelte dører må påregnes. Når innerdører "går på karm" betyr det at

døren tar i karmen når den åpnes eller lukkes. Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørblad.

Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak: Se punkt "Generell" Våtrom.

Kostnadsestimat er tatt med i punktet Våtrom "Generell".

1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

- Synlige skjøter på veggstrie.
- Blemmeri strie bak kjøleskap.
- Enkelte slitasjer/skader er registrert.
- Enkelte monteringsdetaljer er ikke fagmessig.

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

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. • Det er registrert trykkslag i vannrør.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. • Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for fremtidige lekkasjer med påfølgende vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/ vedlikehold må påregnes.

• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagmann for å avdekke årsak til trykkslag. Konsekvensen av trykkslag som har pågått over tid kan være lekkasjer eller rørbrudd.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. • Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. • Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med

effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak: • Det anbefales å skifte til nye varmtvannsberedere som er bedre isolert, en ny bereder vil kreve mindre strømforbruk. En bereder bør skiftes allerede etter 15 år for å redusere risikoen for lekkasje. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må beredere skiftes.

- Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.

Sikkerhet vurderes opp mot dagens krav.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. • Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon. Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer.

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

- Grunnmursplast mangler avslutningslist/klemlist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innsiden av grunnmursplast. Vann som kommer bak grunnmursplasten kan føre til oppfukning av grunnmur, fuktskader og vanninnsig i rom under terreng.

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

Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

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

dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

- Avslutningslist over terreng må monteres for å redusere risikoen for at vann renner ned på innside av grunnmursplast. Vann som kommer bak grunnmursplasten kan føre til oppfukting av grunnmur, fuktskader og vanninnsig i rom under terreng/kjeller/krypkjeller. Dette kan medføre store kostnader til utskiftninger hvis det er oppstått fukt eller råteskader.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. • Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn.

Konsekvens/tiltak: • Overvåk tilstanden jevnlig. Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn/ fundamenter.

Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Det er viktig å håndtere setningsskader i grunnmuren for å unngå ytterligere skade. Dette kan medføre kostnader til utbedringer.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

TG3

Innvendige trapper

- NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Åpninger i inntrinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Trapp har ikke rekkverk.

Konsekvens/tiltak: • Uten håndløper på vegg har brukere ingen fast støtte for balanse, noe som øker risikoen for fall. Ekstra farlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne: Disse gruppene er spesielt avhengige av håndløper for trygg ferdsel. Håndløper på vegg må monteres for å lukke avviket. Det er krav til håndløper på begge sider i et trappeløp.

- Hvis en trapp har for store åpninger i opptrinnene øker risikoen for fall gjennom åpningen. Små barn kan falle gjennom eller sette fast hodet eller kroppen.

Hvis åpningen er stor, kan foten eller hælen komme gjennom og føre til ulykker. Åpninger i opptrinn må reduseres til maks 10cm for å lukke avviket.

- Det er krav om rekkverk på trapper for å oppfylle teknisk forskrift. Uten rekkverk er det fare for å falle ned, noe som kan føre til alvorlige skader. Manglende rekkverk betyr som regel at konstruksjonen ikke er i samsvar med byggeforskrift. Rekkverk bør monteres.

1.Etasje - Bad - Generell

Fliser på vegger og gulv. Malt slett tak.

Gulvvarme.

Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps servantarmatur. Overskap og speil på vegg over servant. Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett. Naturlig avtrekk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. • Eventuelt tettesjikt/membran har oppnådd forventet brukstid.

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

- Sluk er ikke tilgjengelig.

- Slukløsning har oppnådd forventet brukstid.

- Ikke tilstrekkelig fuktsikring rundt rørgjennomføringer. Dette øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

- Sprekk i flis over dør.

- Fuktsvellinger i taket rundt ventil.

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

Kjeller - Vaskerom - Generell

Fliser på gulv. Fliser, malt puss og panel på vegger. Himlingsålater i taket.

Støpejernssluk. Panelovn.

Servant på vegg med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett.

Rør er montert åpent. Naturlig avtrekk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. • Rommet har ikke tegn til tettesjikt/membran.

- Panel er ikke til bruk i våtsoner.

- Ikke tegn til tettesjikt/membran i sluket.

- Slukløsning har oppnådd forventet brukstid.

- Løse veggfliser.

- Bom/hullrom under fliser.

- Ikke mekanisk avtrekk.

- Ikke etablert tilluft.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt. Sammendrag fra rapport rørinspeksjon og lekkasjesøk:

Deformasjon og forskyvning på 3 meter fører til ansamling av papir og sedimenter som fører til tetninger og tilbakeslag. Det samme gjelder på 12.8 meter i overgang inn i avviklet septik. Bør utbedres.

Sett bort fra skadene ser man helt vanlig slitasje og bør kunne fungere i daglig bruk. Sett med skader vil det ikke fungere til daglig bruk.

Kloakk avløp anses som kritisk skadet og ville under en godkjent / ikke godkjent formening være underkjent.

Det er gjort vurdering av rørfornyelse innvendig da kunde har fliser på gulv, endelig svar på om dette er mulig med det opplyste skadeomfanget avventer.

Konsekvens/tiltak: Utvendig avløpsrør må utbedres/skiftes ut. Deformasjon og forskyvning fører til ansamling av papir og sedimenter som fører til tetninger og tilbakeslag.

Kostnadsestimat er usikkert og kan derfor overstige det oppgitte estimatet. For å få en riktig pris må det innhentes priser/tilbud fra entreprenør.

Vannledning: Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedringer og utskiftninger må påregnes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut.

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

TGIU

Utvendige trapper

Trapp i støpt betong. Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Terrengforhold

Flat/skrånende tomt.

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur.

(Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

PUNKTER VEDR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

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

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

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

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

- Radon: Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst. Risikoen er uavklart, og nærliggende områder har høyere aktsomhet. Radon over tiltaksgrensen kan gi helseskader. Konsekvens/tiltak:

- Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

- Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom og dette kan sette begrensninger på oppføring av nye bygninger. Kontroller med planavdeling i angjeldende kommune hvilke begrensninger dette kan medføre.

Parkering

Garasje på eiendommen.

Solforhold

Gode sol- og utsiktsforhold.

Radonmåling

Radon aktsomhetsgrad:

Høy aktsomhet på deler av tomt, usikker aktsomhetsgrad på største delen av tomten.

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

Diverse

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

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

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).

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i enkelte gulv. Ildsted.

Kurs for egen sikring til varmepumpe i nytt sikringsskap.

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: 19.11.2024.
Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 30.05.2025.

Avvik og anmerkninger:

Avvik: Ildsted - Plassering: Stue. Type: Ved. Produsent: Jøtul AS. Modell: Jøtul 80 Cb.
Type avvik: Feil montering.

Avvik: Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: Morsø 8142, med jern og kleberstein.

Type avvik: Sotluke defekt.

Informasjon om 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.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 800 000

Omkostninger kjøper

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

96 390 (Omkostninger totalt)
113 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
116 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 896 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 913 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 916 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 24 000 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Avløp 6 779,52 kr
Eiendomsskatt 6 116,00 kr
Feiing 579,00 kr
Renovasjon 4 706,24 kr
Vann 5 446,76 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 6 061 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 662 118 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 648 473 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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.

Informasjon om vannavgift

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

Vannmåler:

Målnummer: 2225600132.

Målerstand: 860 m³.

Dato: 22.11.2025.

Forbruk 2025: 27 m3.

Tilbud om 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 99, bruksnummer 23 i Østre Toten kommune. Gårdsnummer 99, bruksnummer 24 i Østre Toten kommune. Gårdsnummer 99, bruksnummer 61 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:

3442/99/23:

08.08.1959 - Dokumentnr: 3129 - Bestemmelse om gjerde

14.09.1959 - Dokumentnr: 3662 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Grunndata:

18.06.1959 - Dokumentnr: 2351 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3442 Gnr:99 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1001326 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0528 Gnr:99 Bnr:23

3442/99/24:

07.03.1962 - Dokumentnr: 978 - Bestemmelse om gjerde

Grunndata:

02.08.1961 - Dokumentnr: 3460 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3442 Gnr:99 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1004519 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0528 Gnr:99 Bnr:24

3442/99/61:

Grunndata:

19.05.1983 - Dokumentnr: 5801 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3442 Gnr:99 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 460671 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0528 Gnr:99 Bnr:61

Tinglyste dokumenter som har latt seg fremskaffe 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. 157027638 - Enebolig (111) - 1 boenhet
- Bygningsnr. 157027611 - Garasjeuthus anneks til bolig (181)

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

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

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

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke.

Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Lovlighet:

Enebolig:

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

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller

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

Garasje:

Det foreligger tegninger, men det er avvik på fasade.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet fylkesveg.

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

Offentlig vann: Ja

Offentlig avløp: Ja

Privat septikanlegg: Nei

Ved privat avløpsanlegg må disse 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

Delarealer:

Delareal: 2 286 m
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn: B

Delareal: 87 m
KPAngittHensyn: Hensyn landskap
KPHensynsonenavn: BalkeLillo

Delareal: 863 m
KPHensynsonenavn: H320
KPFare: Flomfare

Delareal: 920 m
KPHensynsonenavn: H220
KPStøy: Gul sone iht. T-1442

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

Kommuneplaner under arbeid:
Id: 2024KP01
Navn: Kommuneplanens arealdel - Tilbakeføring av næringsarealer på Bilitt til LNF
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

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

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, kommunale opplysninger, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 60.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Henriette Stray Fischer
Daglig Leder/ Partner/ Megler
henriette.fischer@aktiv.no
Tlf: 980 19 951

Ansvarlig megler bistås av

Henriette Stray Fischer
Daglig Leder/ Partner/ Megler
henriette.fischer@aktiv.no
Tlf: 980 19 951

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.02.2026



Velkommen til Nylinna 99!



Stort kjøkken med plass til et lite spisebord.



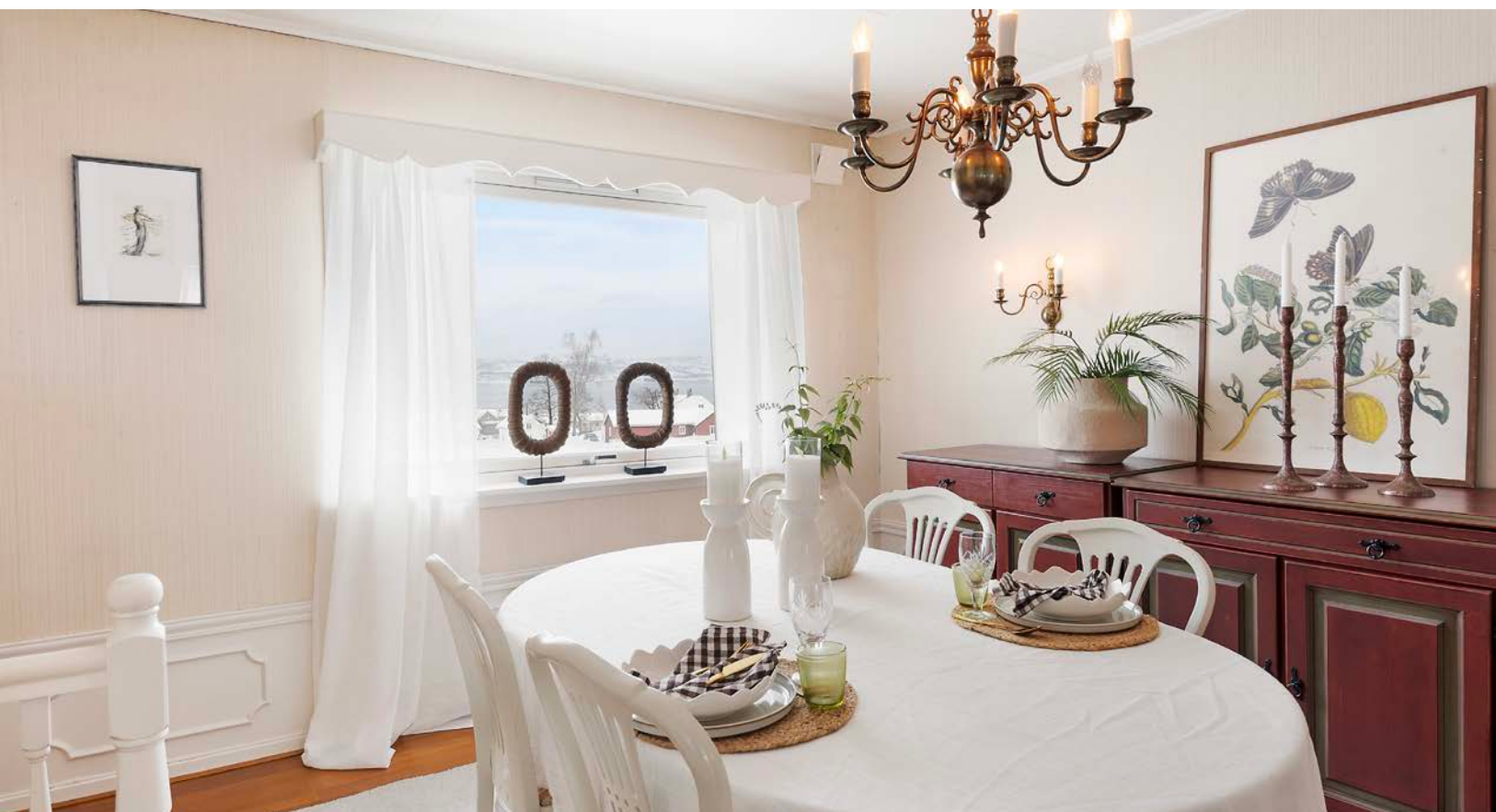
Kjøkkenet har lys innredning.



Nyte morgenkaffen ved vinduet.



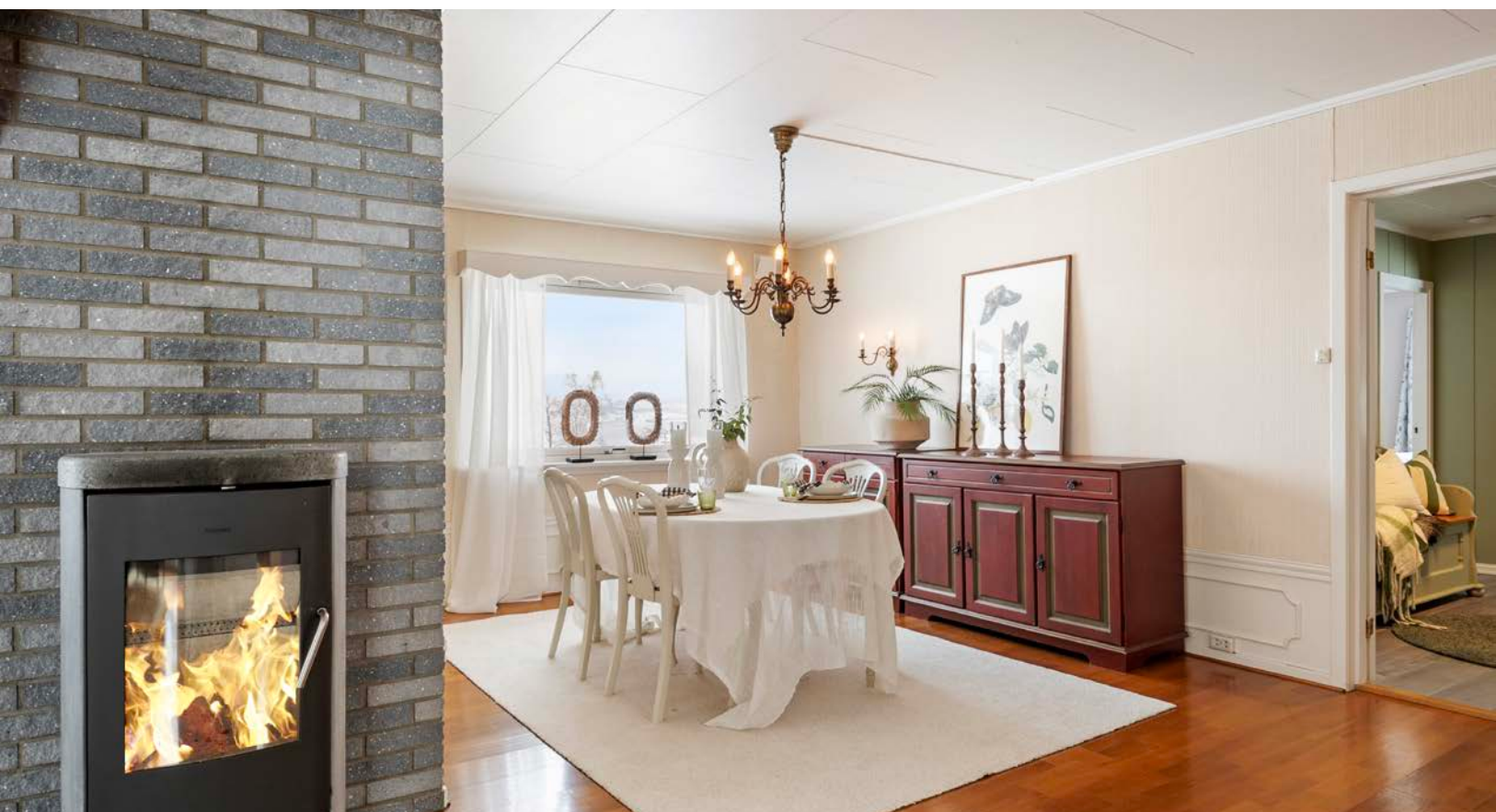
Fin plass til spisestuemøblement utenfor kjøkkenet.



Flott utsikt fra spisestuen.



Samle familien til dagens måltider.



God varme med vedfyring.



Stue med god romfølelse.



Lyst og luftig.



Stemningsfull peisovn skaper en lun og god atmosfære.



Fantastisk utsikt fra stuen.



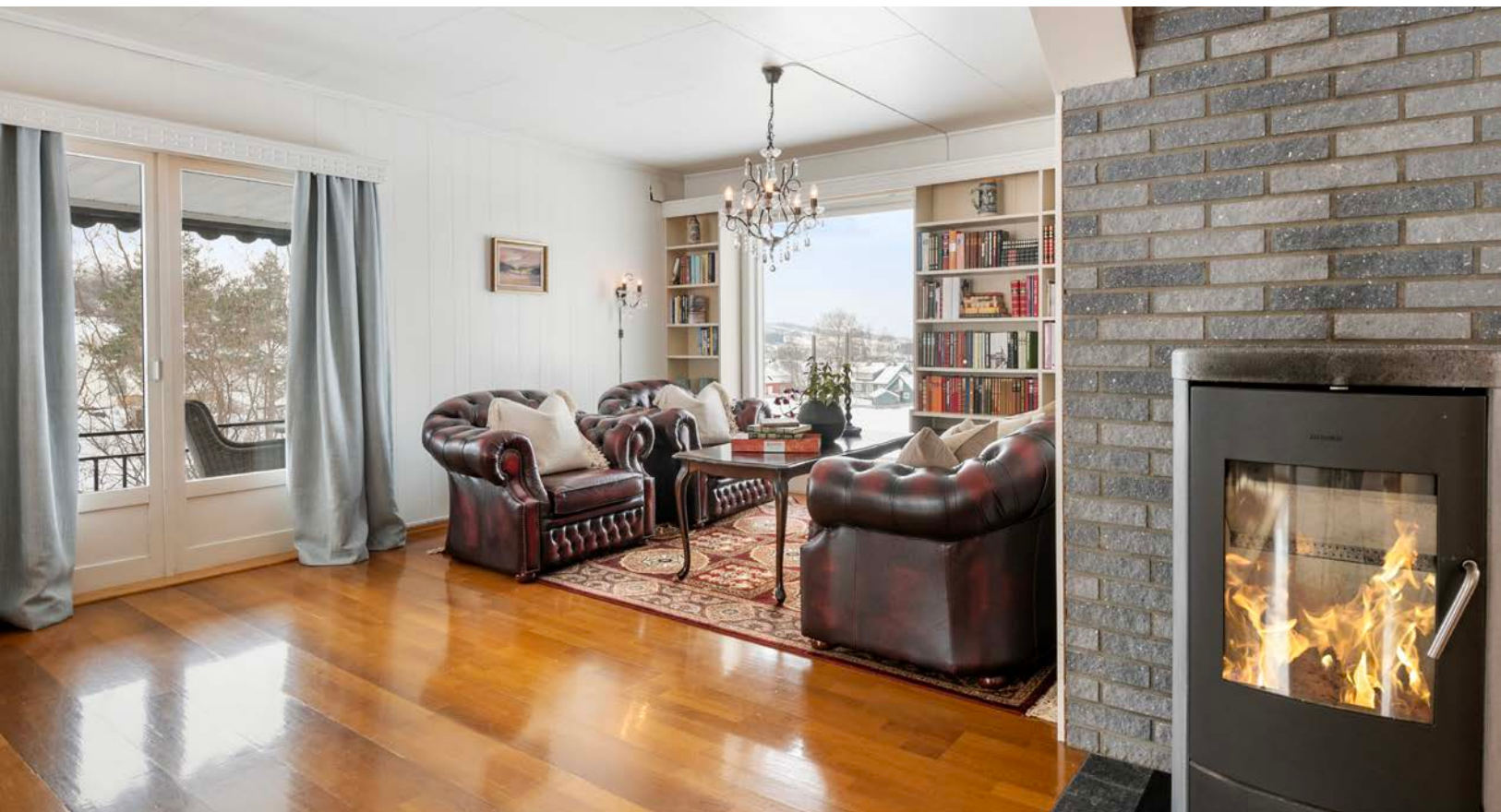
Fin plass til sofagruppe ved peisen.



Utgang til veranda.



Lysmalte flater gjør det enkelt å møblere.



Avslappende og koselig.



Nydelig Mjøsutsikt!



Trapperom mellom etasjene.



Hyggelig kontor plass med utsikt.



Plassbygde garderober.



Soverom I



Romslig soverom.



Soverom II



Rommet har godt med garderobeskap.



Hyggelig kontorkrok.



Bad med lys innredning.



Badet har dusjkabinett.



Utsyn fra badet.



Praktisk med eget vaskerom.



Gang med adkomst til stue.



Velkommen inn!



Flott overbygget veranda.



Sitte ute i all slags vær.



Fantastisk Mjøsutside fra eiendommen.



Skrånende tomt.



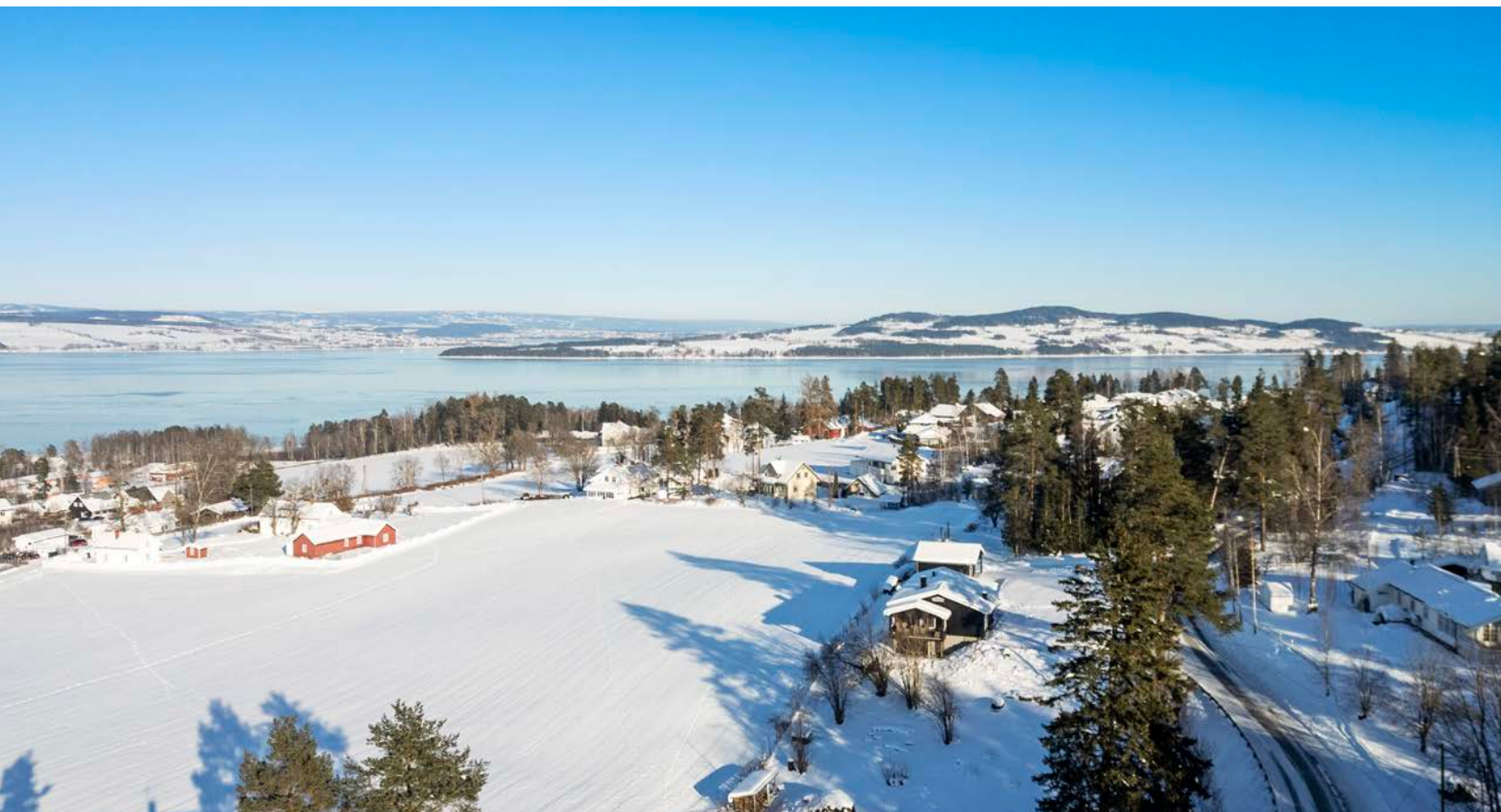
Garasje på eiendommen.



Fasade.



Landlig og fin beliggenhet.



I hovedsak boligbebyggelse om landbruk i området rundt.



Kort veg til dagligvare, spisested og treningssenter i Kapp.



Kort veg til idyllen langs Mjøsa med bademuligheter.



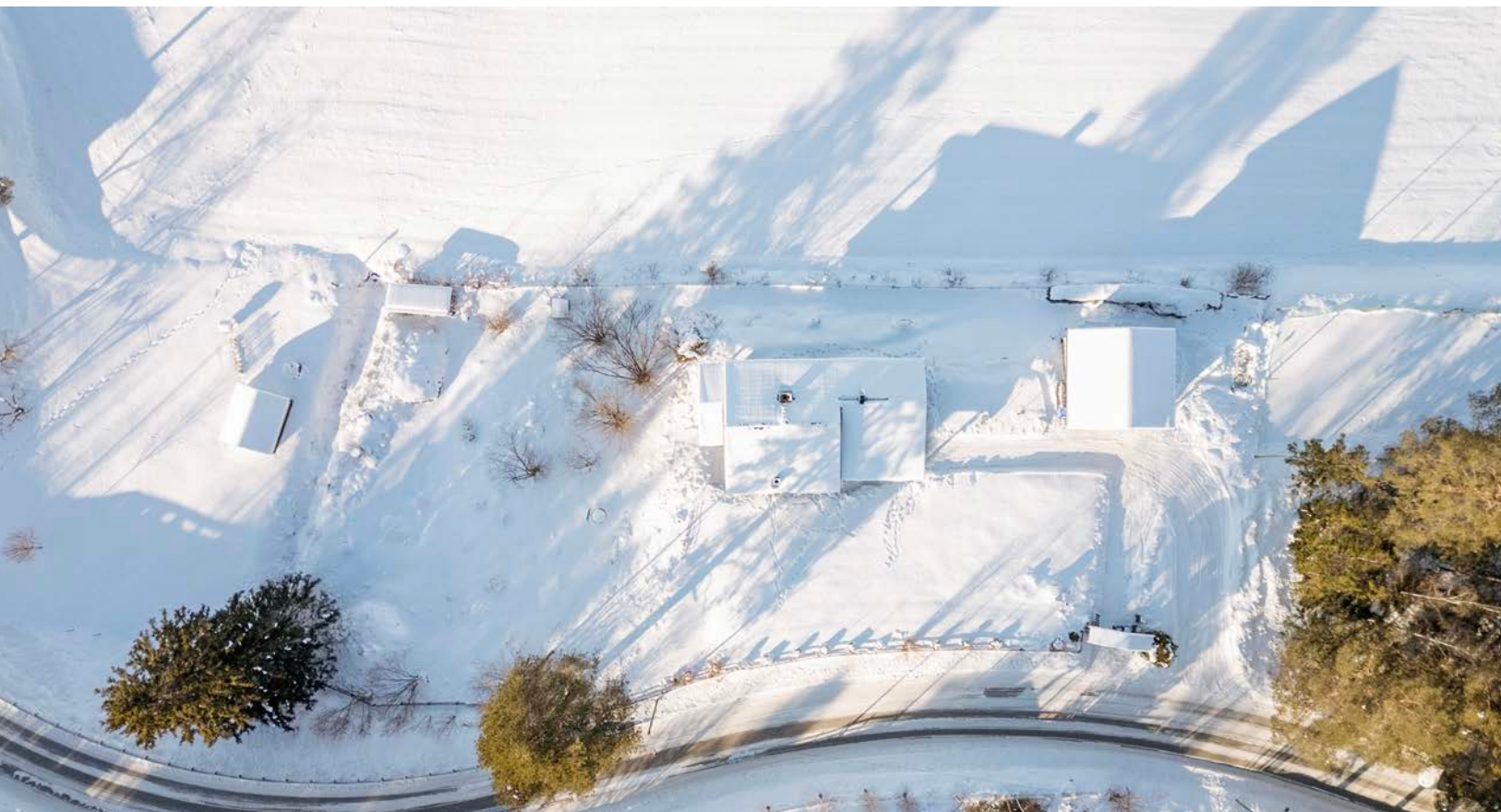
Kort veg til flotte tuområder.



Kapp kirke i nærområdet.



Gangavstand til Kapp skole og barnehage.



Tomtearealer.



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar – Avvik kan forekomme



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar – Avvik kan forekomme



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Nylinna 99 , 2849 KAPP



ØSTRE TOTEN kommune



gnr. 99,99,99, bnr. 23,24,61, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 21087-1670

Referansenummer: AL1296

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Vegar Lundhaug



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takstmann Vegar Lundhaug AS - 918495401

Vegar Lundhaug

Uavhengig Takstingeniør

vegar@takstcon.no

454 26 715



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Støpt grunnmur og ringmur. Støpt gulv på grunn i kjeller.
Krypkjeller/blindkjeller under tilbygg. Trebjelkelag i etasjeskille.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner kledd med stående panel
utvendig. Saltakkonstruksjon teknet med metallplater. Kombinert
kaldt loft og isolert skråtak. Vinduer og dører i treverk.
Utvendige beslag, renner og nedløp i metall.

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 164 m² over 1 etasje med kjeller.
Veranda med takoverbygg mot sørvest med adkomst fra stue.
Overbygget uteplass foran inngangen.
Garasje med 1 biloppstillingsplasser.

STANDARD:

Boligen er fra ca 1959 og tilbygd/ombygd på 1970-tallet.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens
energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
EI-anlegg med automatsikringer og skrusikringer. I hovedsak
åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og
beplantning. Gruset gårdsplass. Skiferheller foran garasje.

Enebolig - Byggeår: 1959

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Etasjeskille i tilbygg er ukjent. Deler av tilbygg er støpt gulv på grunn.
Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Pipe i teglstein. Pipe ifm plassbygget peis har ikke kjent utførelse.
Plassbygget peis med innsats. Peisovn. Sotluke i kjellerstue. Sotluke
utvendig.

Trapp av treverk mellom etasjene.

Glatte dører. Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på vegger og gulv. Malt slett tak.

Gulvvarme.

Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant med 1
-greps servantarmatur. Overskap og speil på vegg over servant.
Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

Vaskerom

Fliser på gulv. Fliser, malt puss og panel på vegger. Himlingsålater i
taket.

Støpejernssluk. Panelovn.

Servant på vegg med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over
servant. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett.

Rør er montert åpent. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat, vask i
rustfritt stål, 1-greps kjøkkenarmatur. Fliser på vegg mellom over- og
underskap. Plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannledninger i metall.

Innvendig stoppekran og vannmåler plassert på vaskerom i kjeller.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Innvendige avløpsrør av varierende alder.

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med
ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med
åpne vinduer.
Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for
disse rommene.

Varmtvannsbereder på ca. 80 liter fra 1997 er plassert i klesskap på
soverommet 1.et.

Varmtvannsbereder på ca. 45 liter fra 1974 er plassert i kjellerbod.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.

Sikringskap med automatsikringer. Inntak med skrusikringer.

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

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

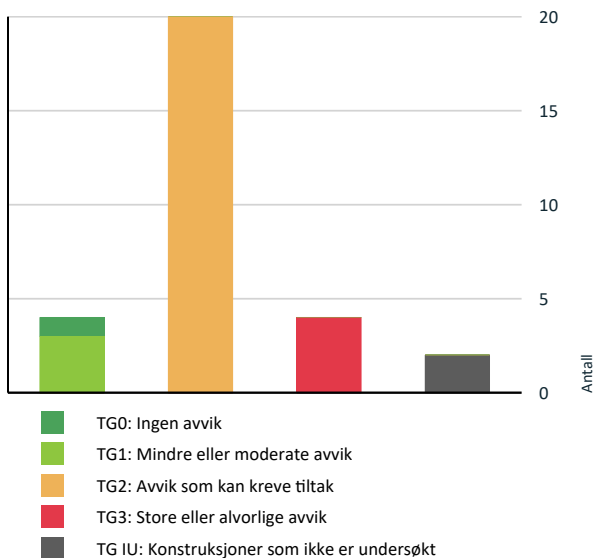
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

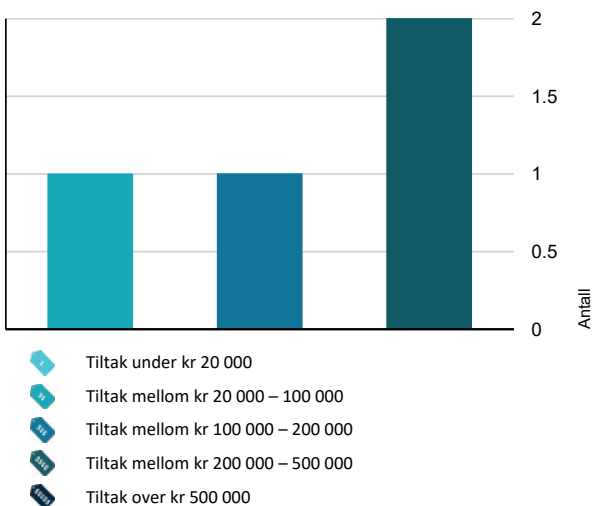
Sammendrag av boligens tilstand

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

Under befaringen var takteking, terreng o.l gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG II KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [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](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1959

Kommentar

Ca byggeår. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har samtidig bygningsdeler som trenger vedlikehold/repasjon/fornyelser. Kostnader til fornyelser/repasjon og løpende vedlikehold må påregnes.

Bygningen er ca 67 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Tilbygg / modernisering

2025	Spyling og inspeksjon av utvendig avløpsrør. Det ble avdekket avvik ved avløpet. Utført av firma. Rapport Rørinspeksjon og lekkasjesøk bør gjennomgås av kjøper. Rapport datert 05.04.2025
2023	Nytt sikringsskap. Utført av firma. Elreg Elektro.
1996	Boligen ble tilkoblet kommunalt vann og avløp.
1970	Huset ombygd i periode på 1970-tallet, med et tilbygg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er utført med lakkerte/folierte metallplater.

Taktekking var dekket av snø på befaringstidspunktet og er derfor ikke fullstendig vurdert.

Tilstandsgrad settes kun på grunnlag av alder.

Da tilstandsgrad er satt kun på grunnlag av alder anbefales det å gjøre nærmere undersøkelser av taktekking med underliggende konstruksjoner/ bygningsdeler når det er snøfritt.

Det kan ut fra det som er tilgjengelig for vurdering ved befaringen ikke utelukkes at taktekking med underliggende konstruksjoner/ bygningsdeler kan ha avvik som ikke er avdekket ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert utifra alder. Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd på selve taktekkingen leker og undertak.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i metall.

Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.

Pipebeslag og takhatter er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp var delvis dekket av snø på befaringstidspunktet og er derfor ikke fullstendig vurdert.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av beslag, takrenner og nedløp når det er snøfritt.

Tilstandsgrad settes på grunnlag av alder og det som er tilgjengelig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
- Frostsprengt takrennenedløp.
- Vindskier bærer preg av elde og slitasje.
- Beslag er ikke ført under kledning i overgang tekking/kledning over veranda.
- Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.
- Konstruksjonen rundt nedløpet kan få følgeskader dersom det oppstår lekkasjer i forbindelse med frostsprengt nedløpsrør.
- Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
- Ved ingen/feilplassert beslag er det fare for at vann kan renne inn i overgangen mellom tak og vegg, noe som kan føre til lekkasjer og vannskader på både taket og veggene. Det anbefales å montere eller korrigere beslag i overgang mellom tak og vegg slik at vann ledes bort fra konstruksjonen på en forskriftsmessig måte.
- Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.



- Frostsprengt takrennenedløp.



- Beslag er ikke ført under kledning i overgang tekking/kledning over veranda.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i trekonstruksjoner.

Utvendig kledning er trepanel.

Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
- Sprekker nederst på kledning er registrert.
- Lav høyde mellom grunnen og kledning.
- Skjevheter på yttervegg mot nordvest er registrert. Sprekk mellom taklist og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning- bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende/reduert lufting av kledning kan føre til at fuktighet blir fanget bak kledningen. Dette kan resultere i råte og muggvekst, som kan skade både kledningen og den bakenforliggende konstruksjonen. Dette kan føre til hyppigere behov for vedlikehold og utskifting.
 - Det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i veggkonstruksjonen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må det påses at ventilering av veggkonstruksjon ivaretas. Skadedyr kan forårsake skade på bygningsmaterialer og kan føre til kostbart reparasjonsarbeid.
 - Sprekker nederst på kledning kan medføre at fukt trenger inn i treverket. Overflatebehandling av endevend/kledning, evt utskiftinger bør påregnes. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.
 - Lav høyde mellom grunnen og kledning. gir økt risiko for skader i treverket. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
 - Det anbefales å følge med på videre utvikling på skjevheter. Om skjevheter forverres må det iverksettes tiltak.

Tilstandsrapport



- Skjevheter på yttervegg mot nordvest er registrert. Sprekk mellom taklist og vegg.



- Lav høyde mellom grunnen og kledning.



- Sprekker nederst på kledning er registrert.



- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Kaldt loft og kombinert kaldt loft/isolert skråtak. Lufteventiler i gavl. Luftespalte mellom takrenne og forkantbord.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Ikke adgang til loft på befaringsdagen. Luke i gavl. Ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå oppover snødekket tak uten snøfangere for å komme til luke.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.
- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast og belastning enn nyere bygg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales også å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og snøsmelting. Konsekvensen av manglende/reduert lufting, kan være kondens og ising som igjen kan forårsake fuktskader i konstruksjonen.
 - Det bør etableres trygg/sikker adgang til loft slik at loft og takkonstruksjon kan kontrolleres på en trygg/sikker måte.

Tilstandsrapport



Ikke adgang til loft på befaringsdagen. Luke i gavl. Ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå oppover snødekket tak uten snøfangere for å komme til luke.



Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduer har varierende alder og utførelse.

Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1977, 1984/85, 1993.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det registreres is på innsiden av vinduet i vindfang 1.et.
- Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
- Enkelte tettelister var harde/slitt.
- Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



- Det registreres is på innsiden av vinduet i vindfang 1.et.

TG 2 Dører

Ytterdør i treverk uten vindu.

Ytterdør i treverk med 1+1 lag glass.

Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass. Merking i glass 1978.

Vurdering av avvik:

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

Ytterdør i kjeller:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dører må justeres.

Utettheter mellom karm og dørblad kan føre til kald trekk og økte fyringskostnader. Det bør gjøres tiltak slik at utettheter mellom karm og dørblad elimineres.



- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med takoverbygg mot sør vest med adkomst fra stue. Overflater i treverk. Rekkverk i metall. Rekkverkhøyde på ca. 73cm. Bærende konstruksjoner i betong.(betong søyler og betongdekke)

Konstruksjonen er bygget helling ut fra bygget slik ev vann ikke renner inn mot huset. Takoverbygg i trekonstruksjoner tekket med metallplater. Vegger i trekonstruksjoner med vindu på kortsidene.

Overbygget uteplass foran inngangen. Skiferheller lagt på grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskafer. Det anbefales å utbedre eller supplere rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.
- Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskafer, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.

Tilstandsrapport



- Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.

! TG IU Utvendige trapper

Trapp i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Panel. Malt strie. Tapet. Mur puss/mur/betong.

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

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement og tepper har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bolig, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
- Manglende ferdigstilling av overflater. Manglende lister/overganger/avslutninger/innfestninger/fuge etc.
- Gulv er ikke lagt etter anvisninger. Ikke tilstrekkelig avstand/omlegg på endeskjøter.
- Enkelte skjøter har gått ifra hverandre på laminatgulv.
- Misfarging på vegg ved pipe. Dette kan skyldes kondens eller utettheter ifm pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

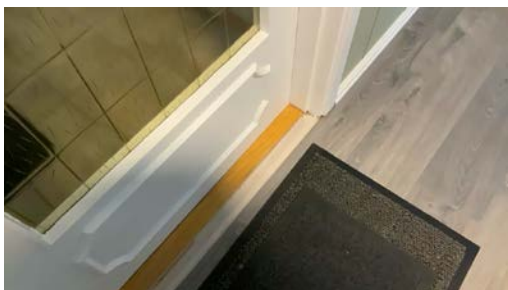
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.
- Produsentens garanti gjelder kun dersom monteringen er utført etter anvisningene. Hvis ikke, kan reklamasjoner bli avvist, og du må selv dekke kostnader for demontering og ny montering.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser for å finne årsaken til misfarginger på vegg.



- Enkelte skjøter har gått ifra hverandre på laminatgulv.



- Gulv er ikke lagt etter anvisninger. Ikke tilstrekkelig avstand/omlegg på endeskjøter.



- Manglende ferdigstilling av overflater. Lister/overganger/avslutninger/innfestninger/fuge etc.



- Misfarging på vegg ved pipe. Dette kan skyldes kondens eller uttetheter ifm pipebeslag.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20 mm.

Etasjeskille i tilbygg er ukjent. Deler av tilbygg er støpt gulv på grunn.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20 mm.

Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i kjeller på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20 mm.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i underetasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20 mm.

For eldre boliger bygd etter tidligere byggeforskrift er det ikke alltid tatt hensyn til dimensjonering som motvirker nedbøyning og svikt ved belastning av bjelkelag. Det må derfor påregnes at bjelkelag i eldre bygg kan ha nedbøyninger og svikt, dette vurderes ikke til å være et avvik.

En kjøper oppfordres derfor til selv å undersøke om gulv har nedbøyning/ svikt som krever tiltak i forhold til egne preferanser og brukskrav.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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 registrert betydelig nivåforskjell mellom rom.
- Fuktspærre ble normalt ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret.

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.

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må nivåforskjeller 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.
- Fuktopptrekk via kjellergulv kan være en naturlig årsak av manglende fuktsperre, det er risiko for fuktskader i organisk materiale i nær tilknytting kjellergulv. Organisk materiale bør særlig inspiseres for fuktskader. Fuktsperre mot grunnen må etableres for å unngå fuktopptrekk.

Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Pipe ifm plassbygget peis har ikke kjent utførelse. Plassbygget peis med innsats. Peisovn. Sotluke i kjellerstue. Sotluke utvendig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Eiers opplysning: Ingen ildsteder har fyringsforbud. Peis har merknad fra siste tilsyn med at den skal ha en plate inne i peiskappen. Piper og ildsteder er kontrollert i 2025. Sotluke i kjeller for hovedpipe har merknad om ikke godkjent luke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik må utbedres for å lukke avviket.
- Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og/eller ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringsstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.



Sotluke ikke godkjent

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av veggkonstruksjon er utført trekonstruksjon på innside av grunnmur og delvis synlig grunnmur. Gulvkonstruksjon er betongplate på grunn.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon under terreng er utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova.

På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

Det understrekes at utføre konstruksjoner i rom under terreng er innebygde konstruksjoner som er særlig utsatt for fukt der drenering ikke fungerer tilfredsstillende, og/ eller oppbygging av konstruksjonen ikke sørger for tilfredsstillende utlufting av konstruksjonen. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Hulltaking for fuktmåling i utført konstruksjon på innside av grunnmur, hull tatt i gang innenfor vindfanget i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert.
- Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur.
- Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt (23,9 vekt%) og dette er en indikasjon på at veggen er utsatt for forhøyet fuktpåkjenning. Målingen som er gjort er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.
- Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.
- Tjæreapp liggende mot grunnmur i påforede yttervegger i rom under terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.

Pga nevnte forhold er disse utforede ytterveggene under utvendig terrengnivå en risikokonstruksjon fordi de kan ha skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Saltutslag/avskalling/fuktskjolder indikerer fukttinntrenging, som over tid kan føre til nedbrytning av overflater, redusert materialstyrke og økt risiko for mugg- og råteskader. Dette kan gi dårligere innneklima. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.
 - Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Eventuelle tiltak og kostnadskonsekvens baseres på resultat av undersøkelsen.
 - Når det er plast i konstruksjonen anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak. Feil oppbygning kan gi konsekvenser i fuktskader/kondens i innebygget konstruksjon.
 - Tjæreapp liggende mot grunnmur i påforede yttervegger i rom under terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader. Feil oppbygning kan gi konsekvenser i fuktskader/kondens i innebygget konstruksjon.

Tilstandsrapport



- Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert.
- Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur.



- Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert.
- Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur.



- Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.
- Tjærepapp liggende mot grunnmur i påforede yttervegger i rom under terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.



- Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt (23,9 vekt%) og dette er en indikasjon på at veggene er utsatt for forhøyet fuktpåkjenning.

TG 2 Kryp kjeller

Det er indikasjoner på at det er en krypkjeller/blindkjeller under tilbygget. Det registreres ventiler i ringmur. Ingen adkomst til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilering må etableres.
- Manglende adkomst gjør det umulig å vurdere krypkjelleren / blindrommet innvendig. Risikoen for fuktinnsig og kondensproblematikk innebærer at tilstanden kan være vesentlig dårligere enn antatt. Det anbefales å etablere forsvarlig adkomst og gjennomføre en grundig undersøkelse av krypkjelleren / blindrommet. Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

• NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i inntrinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trapp har ikke rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Uten håndløper på vegg har brukere ingen fast støtte for balanse, noe som øker risikoen for fall. Ekstra farlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne: Disse gruppene er spesielt avhengige av håndløper for trygg ferdsel. Håndløper på vegg må monteres for å lukke avviket. Det er krav til håndløper på begge sider i et trappeløp.

• Hvis en trapp har for store åpninger i opptrinnene øker risikoen for fall gjennom åpningen. Små barn kan falle gjennom eller sette fast hodet eller kroppen.

Hvis åpningen er stor, kan foten eller hælen komme gjennom og føre til ulykker. Åpninger i opptrinn må reduseres til maks 10cm for å lukke avviket.

• Det er krav om rekkverk på trapper for å oppfylle teknisk forskrift. Uten rekkverk er det fare for å falle ned, noe som kan føre til alvorlige skader. Manglende rekkverk betyr som regel at konstruksjonen ikke er i samsvar med byggeforskrift. Rekkverk bør monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i inntrinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trapp har ikke rekkverk.

1 TG 2 Innvendige dører

Glatte dører. Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitasje på vrider og låsekasser. Enkelte dører trenger justeringer. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vedlikeholdsarbeider må påregnes.
- Justering av enkelte dører må påregnes. Når innerdører "går på karm" betyr det at døren tar i karmen når den åpnes eller lukkes. Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørblad.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

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

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si

Tilstandsrapport

noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på vegger og gulv. Malt slett tak.

Gulvvarme.

Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps servantarmatur. Overskap og speil på vegg over servant. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Eventuelt tettesjikt/membran har oppnådd forventet brukstid.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Sluk er ikke tilgjengelig.
- Slukløsning har oppnådd forventet brukstid.
- Ikke tilstrekkelig fuktsikring rundt rørgjennomføringer. Dette øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
- Sprekk i flis over dør.
- Fuktsvellinger i taket rundt ventil.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



- Fuktsvellinger i taket rundt ventil.



- Ikke tilstrekkelig fuktsikring rundt rørgjennomføringer. Dette øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

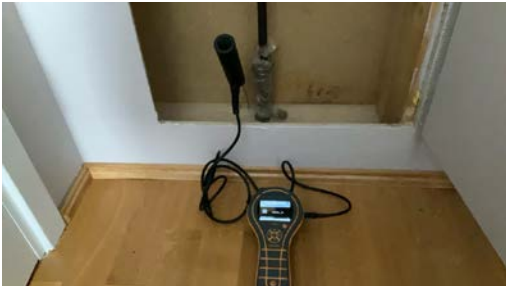
For kontroll av fukt i tilliggende konstruksjon ble det benyttet inspeksjonluke på soverommet mot dusjsone.

Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

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

Tilstandsrapport



Ingen utslag ved fuktmåling i vegg mot dusjsone.
Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Fliser på gulv. Fliser, malt puss og panel på vegger. Himlingsålater i taket.
Støpejernssluk. Panelovn.
Servant på vegg med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett.
Rør er montert åpent. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet har ikke tegn til tettesjikt/membran.
- Panel er ikke til bruk i våtsoner.
- Ikke tegn til tettesjikt/membran i sluket.
- Slukløsning har oppnådd forventet brukstid.
- Løse veggfliser.
- Bom/hullrom under fliser.
- Ikke mekanisk avtrekk.
- Ikke etablert tilluft.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk



• Panel er ikke til bruk i våtsoner.



• Løse veggfliser.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist avvik i konstruksjon/ membran/ tettesjikt.
Fuktsøk på overflater er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se punkt "Generell" Våtrom.

Kostnadsestimat er tatt med i punktet Våtrom "Generell".



Enkelt fuktsøk med indikator på erfaringsmessig utsatte steder viste ingen unormale verdier.
Selv om det ikke ble registrert unormale verdier er ikke rommet fuktsikkert.



Enkelt fuktsøk med indikator på erfaringsmessig utsatte steder viste ingen unormale verdier.
Selv om det ikke ble registrert unormale verdier er ikke rommet fuktsikkert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat, vask i rustfritt stål, 1-greps kjøkkenarmatur. Fliser på vegg mellom over- og underskap. Plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Synlige skjøter på veggstrie.
- Blemmeri strie bak kjøleskap.
- Enkelte slitasjer/skader er registrert.
- Enkelte monteringsdetaljer er ikke fagmessig.

Konsekvens/tiltak

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



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier. Det gjøres oppmerksom på at deler av kjøkkeninnredning er fornyet, hele innredningen er ikke byttet.



- Synlige skjøter på veggstrie.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannledninger i metall.
Innvendig stoppekran og vannmåler plassert på vaskerom i kjeller.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er registrert trykkslag i vannrør.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for fremtidige lekkasjer med påfølgende vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskiftning er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagmann for å avdekke årsak til trykkslag. Konsekvensen av trykkslag som har pågått over tid kan være lekkasjer eller rørbrudd.



Vanninntak, stoppekran og vannmåler.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskiftning er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.



Avløpsrør i plast.



Avløpsrør i plast og støpejern

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer. Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskifting og varmegjenvinning i boliger. Avvik mellom dagens krav og krav ved boligens byggeår vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis ventilasjonsløsningen tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring ventilasjon og varmegjenvinning for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper

Tilstandsrapport

har andre brukskrav.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 80 liter fra 1997 er plassert i klesskap på soverommet 1.et.
Varmtvannsbereder på ca. 45 liter fra 1974 er plassert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte til nye varmtvannsberedere som er bedre isolert, en ny bereder vil kreve mindre strømforbruk. En bereder bør skiftes allerede etter 15 år for å redusere risikoen for lekkasje. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må beredere skiftes.
- Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare. Sikkerhet vurderes opp mot dagens krav.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Varmtvannsbereder i kjeller.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Varmtvannsbereder i skap på soverom 1.et.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer. Inntak med skrusikringer.

Fremlagt samsvarserklæring gjelder for bytte fra skrusikringer til jordfeilautomater og montering av overspenningsvern.
Eventuelt manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Tilstandsrapport

Det er opplyst fra eier:

At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon og det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget.

Sikringsskap ble oppgradert i 2023. Eier opplyser om at samsvarserklæring ligger i boligmappa. (boligmappa.no)

Sikringer løser ikke ut uten grunn.

Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.

Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.



Sikringsskap



Inntak

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

🔧 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Fuktsikringens utførelse er ikke kjent under terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon.
- Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer.
- Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk på innsiden av grunnmur. Dette er indikasjoner på defekt/svekket fuktsikring.
- Grunnmursplast mangler avslutningslist/klemlist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innsiden av grunnmursplast. Vann som kommer bak grunnmursplasten kan føre til oppfukting av grunnmur, fuktskader og vanninnsig i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redretering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

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

Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

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

- Avslutningslist over terreng må monteres for å redusere risikoen for at vann renner ned på innsiden av grunnmursplast. Vann som kommer bak grunnmursplasten kan føre til oppfukting av grunnmur, fuktskader og vanninnslag i rom under terreng/kjeller/krypkjeller. Dette kan medføre store kostnader til utskiftinger hvis det er oppstått fukt eller råteskader.



Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Grunnmur er delvis innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.
Ringmur i mur/betong under tilbygg mot garasje.
Ukjent fundamentering under tilbygg stue.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn/ fundamenter.

Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Det er viktig å håndtere setningsskader i grunnmuren for å unngå ytterligere skade. Dette kan medføre kostnader til utbedringer.



- Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn.

Terrengforhold

Tilstandsrapport

Flat/skrånende tomt.

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

1 TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Innvendig synlig del av vannledning er i plast. Utvendig avløpsrør er ifølge rapport fra rørinspeksjon i: plast og soil/støpejern.

Boligen ble tilkoblet offentlig avløp i 1996. Ukjent/ikke opplyst alder på vannledning, men er med stor sannsynlighet av eldre dato.

Sammendrag fra rapport rørinspeksjon og lekkasjesøk:

Deformasjon og forskyvning på 3 meter fører til ansamling av papir og sedimenter som fører til tetninger og tilbakeslag. Det samme gjelder på 12.8 meter i

overgang inn i avviklet septik. Bør utbedres.

Sett bort fra skadene ser man helt vanlig slitasje og bør kunne fungere i daglig bruk. Sett med skader vil det ikke fungere til daglig bruk.

Kloakk avløp anses som kritisk skadet og ville under en godkjent / ikke godkjent formening være underkjent.

Det er gjort vurdering av rørfornyelse innvendig da kunde har fliser på gulv, endelig svar på om dette er mulig med det opplyste skadeområdet avventer.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt.

Sammendrag fra rapport rørinspeksjon og lekkasjesøk:

Deformasjon og forskyvning på 3 meter fører til ansamling av papir og sedimenter som fører til tetninger og tilbakeslag. Det samme gjelder på 12.8 meter i overgang inn i avviklet septik. Bør utbedres.

Sett bort fra skadene ser man helt vanlig slitasje og bør kunne fungere i daglig bruk. Sett med skader vil det ikke fungere til daglig bruk.

Kloakk avløp anses som kritisk skadet og ville under en godkjent / ikke godkjent formening være underkjent.

Det er gjort vurdering av rørfornyelse innvendig da kunde har fliser på gulv, endelig svar på om dette er mulig med det opplyste skadeområdet avventer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig avløpsrør må utbedres/skiftes ut. Deformasjon og forskyvning fører til ansamling av papir og sedimenter som fører til tetninger og tilbakeslag. Kostnadsestimat er usikkert og kan derfor overstige det oppgitte estimatet. For å få en riktig pris må det innhentes priser/tilbud fra entreprenør.

Vannledning: Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedringer og utskiftninger må påregnes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut.

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Radon: Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst. Risikoen er uavklart, og nærliggende områder har høyere aktsomhet. Radon over tiltaksgrensen kan gi helseskader.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom og dette kan sette begrensninger på oppføring av nye bygninger. Kontroller med planavdeling i angjeldende kommune hvilke begrensninger dette kan medføre.



Radonaktsomhetskart



Flom aktsomhetsområde

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

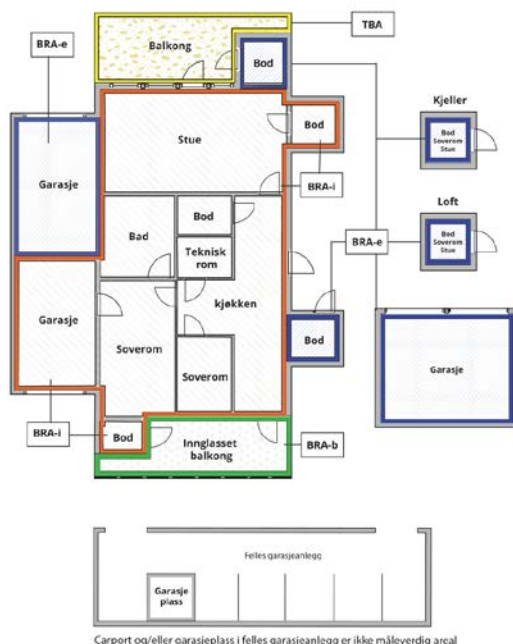
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kaldt Loft					
1.Etasje	111			111	22
Kjeller	53			53	
Krypkjeller					
SUM	164				22
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kaldt Loft		Kaldt loft	
1.Etasje	Vindfang, hall, soverom, bad, spisestue m/trapp, stue, kjøkken		
Kjeller	Vindfang, gang, bod, stue m/trapp, soverom, vaskerom		
Krypkjeller		Kryperom/blindrom	

Kommentar

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

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

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

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

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Overbygget veranda utenfor stue og overbygget uteplass foran inngangen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		40		40	
Krypkjeller					
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, vindfang, bod, bod 2	
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

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

Krypkjeller har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Vegar Lundhaug	Takstingeniør
	Hendy Skoglund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	99	23		0	2286 m ²	Matrikkelrapport	Eiet

Adresse

Nylinna 99

Hjemmelshaver

Skoglund Hendy

Kommentar

Beregnet tomteareal opplyst i matrikkelrapport. Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommune kart, oppmåling anbefales. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	99	24		0		Skylddelingsforretning datert 20.07.1961	Eiet

Adresse

Nylinna 99

Hjemmelshaver

Hendy Skoglund

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	99	61		0	176 m ²	Fremlagt målebrev datert 04.05.1983	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Hendy Skoglund

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Vedtatt kommuneplan: Kommuneplan Østre Toten

Flomfare

Gul sone iht. T-1442 (støysone).

Boligbebyggelse - næværende.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Beskrivelse

Støpt ringmur. Krypjkjeller under ca halve bygget med overliggende etasjeskille i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i garasjedelen. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner kledd stående panel. Saltakkkonstruksjon tekket med metallplater. Undertaksbord. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Snøfangere på den ene siden. Vinduer med 1-lags glass med innvendige varevinduer med 1-lags glass. Inngangsdør i treverk. Vippeport i treverk. Luke til krypkjeller i treverk. Innlagt strøm. Trapp i treverk opp til hems.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.01.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	29.01.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Innhentet		Nei
Situasjonskart over eiendommen	29.01.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring		Samsvarserklæring gjelder for bytte fra skrusikringer til jordfeilautomater og montering av overspenningsvern. Ikke datert. Registrert i boligmappa 26.11.2023	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger garasje		Tegning er ikke datert.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger av boligen		Det er ikke fremlagt byggegodkjente tegninger. Det er ikke alltid disse finnes i kommunen sine arkiver.	Eksisterer Ikke		Nei
Boliginfoskjema	28.01.2026	Rekvirent har gitt diverse opplysninger om boligen via skjematurl.	Innhentet		Nei
Rapport Rørinspeksjon og lekkasjesøk	05.04.2025		Gjennomgått		Nei
Byggesøknad garasje	12.08.1980		Gjennomgått		Nei
Målebrev eiendom 99/61	04.05.1983		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	26.02.2026	Lagt til nytt situasjonskart som i tillegg viser eiendom 99/61. Kilde under eiendom 99/24

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hendy Skoglund

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nylinna 99

2849 Kapp

3442-99/23/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Fukt i tak rundt luftekanal, bad.
Sprekk i en veggflis.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Feil å avløps rør fra kjeller til stakekum. Rørinspeksjon viser at det 2 feil på rør, ett ved kum ute og ett sted til.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Brdr. Grønnerud AS

Beskrivelse av arbeidet: Spyling av rør og rørinspeksjon. Anbefalt tiltak ikke benytte toalettpapir i do.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996

Firmanavn: Olav Myrland

Beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon viser påkobling ved kum til offentlig kloakk (sanitæranlegg) i 1996.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Ingen ildsteder har forbud. Peis har merknad fra siste tilsyn med at den skal ha en plate inne i peiskappen. Peisen peisinnsats. Piper og ildsteder er kontrollert i 2025. Sotluke i kjeller for hovedpipe har merknad om ikke godkjent luke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elreg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt sikringsskap . Se Boligmappa for samsvarserklæring. Montering av nye taklamper i kjeller. Noen stikkontakter i kontor og soverom.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Ja, antar at utbedring av peis er et pålegg, men det er ikke forbud mot å fyre.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Huset ombygd i periode på 1970-tallet, med et tilbygg.

Bygging av garasje i 1980, her finnes det byggetillatelse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tidligere eier har bygd om kjeller på 1970-taller i forbindelse med tilbygg, som nevnt i forrige punkt.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

En nabo to hus lengre ned i veien har en varmepumpe som lager lyd når den starter, dersom det ikke er blitt ordnet i løpet av vinteren.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Garasjen har sprekk i betonggulvet.

En dør i krypkjeller/jordkjeller under boden er vanskelig å lukke pga alder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert rundt to vinduer med skum, soverom og kjøkken. 2025. Nye overskap på kjøkken på 1-2 vegger som utgjør deler av kjøkkeninnredning. 2023. Lagt ny parkett i gang/kontor. Kontor/gang, soverom og kjøkken er malt. Vegger og tak.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Hengslene til dører for plassbygde garderober i soverom og vindfang er delvis utslitt pga alder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Nylinna 99, 2849 KAPP

Dato for energimerking

25.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263324

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

157027638

Gårdsnummer

99

Bruksnummer

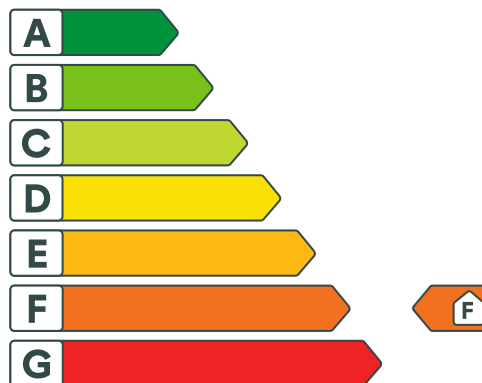
23

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1959

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

164,0 m²

Oppvarmet bruksareal

150,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

311,79 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

400,83 kWh/m²

Totalt levert pr. år

63 999 kWh



Nylinna 99, 2849 KAPP



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nylinna 99, 2849 KAPP



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Nylinna 99 - Nabolaget Kapp - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Enge Store Linje 400, 402, 440, 443	2 min 0.2 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	20 min 15.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

Skoler

Kapp skole (1-7 kl.) 246 elever, 17 klasser	10 min 0.9 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	10 min 7.5 km
Skreia ungdomsskole (8-10 kl.) 211 elever, 18 klasser	11 min 8.9 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	9 min 7.1 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	10 min 7.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Kiwi Kapp	12 min
-----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

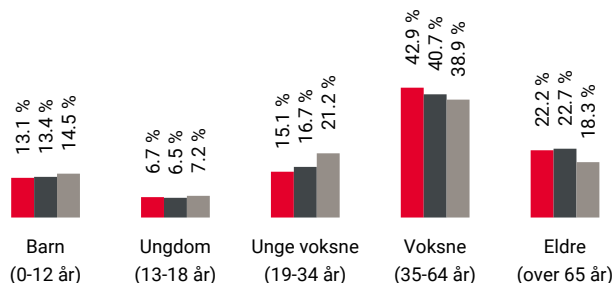
Veldig bra 77/100



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) 78 barn	11 min 1 km
Bjørnsgård barnehage (0-5 år) 56 barn	6 min 4 km
Hoffsvangen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 4.2 km

Dagligvare

Kiwi Kapp Post i butikk, PostNord	14 min 1.4 km
Coop Extra Lena	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



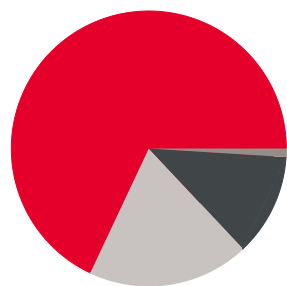
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

	Enge store ballslette Ballspill	6 min 0.6 km
	Kihle skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.8 km
	Toten Treningssenter Lena	9 min
	Skreia Trim	10 min

Boligmasse



68% enebolig
12% rekkehus
1% blokk
19% annet

Varer/Tjenester



CC Gjøvik

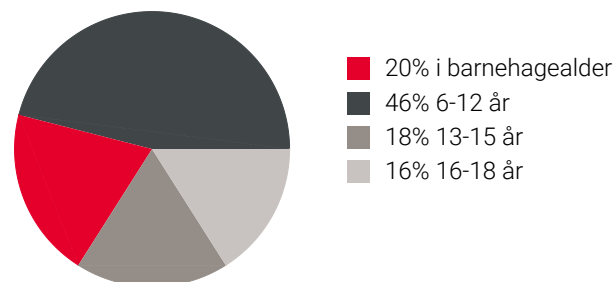
20 min



Apotek 1 Lena

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

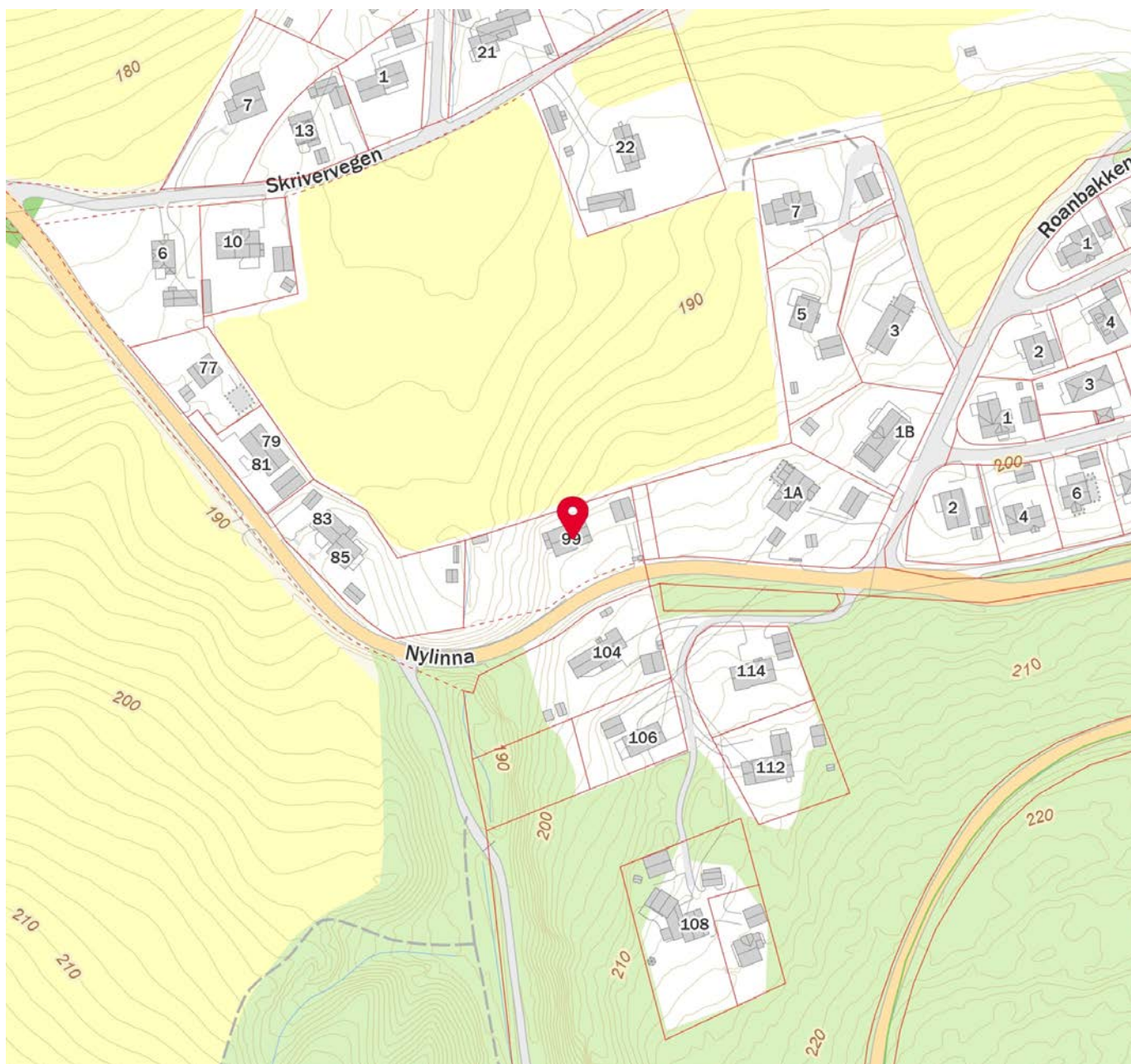
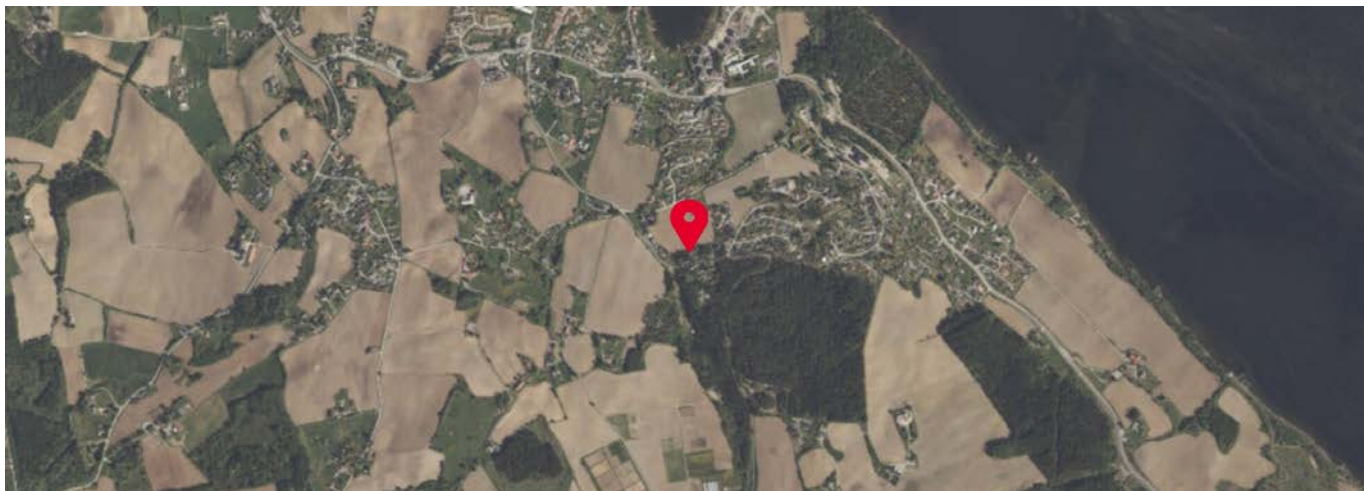
Kapp

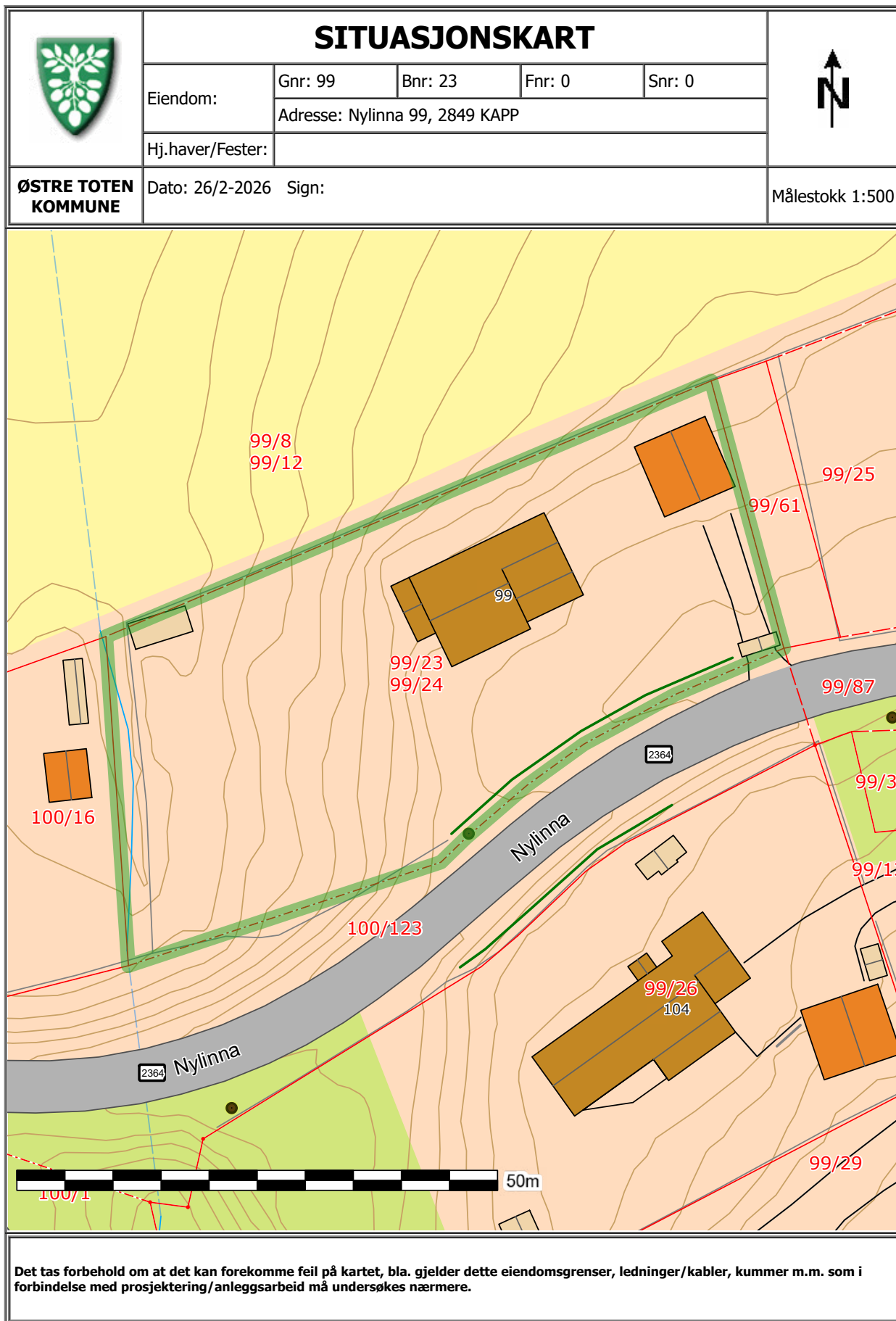
Kapp

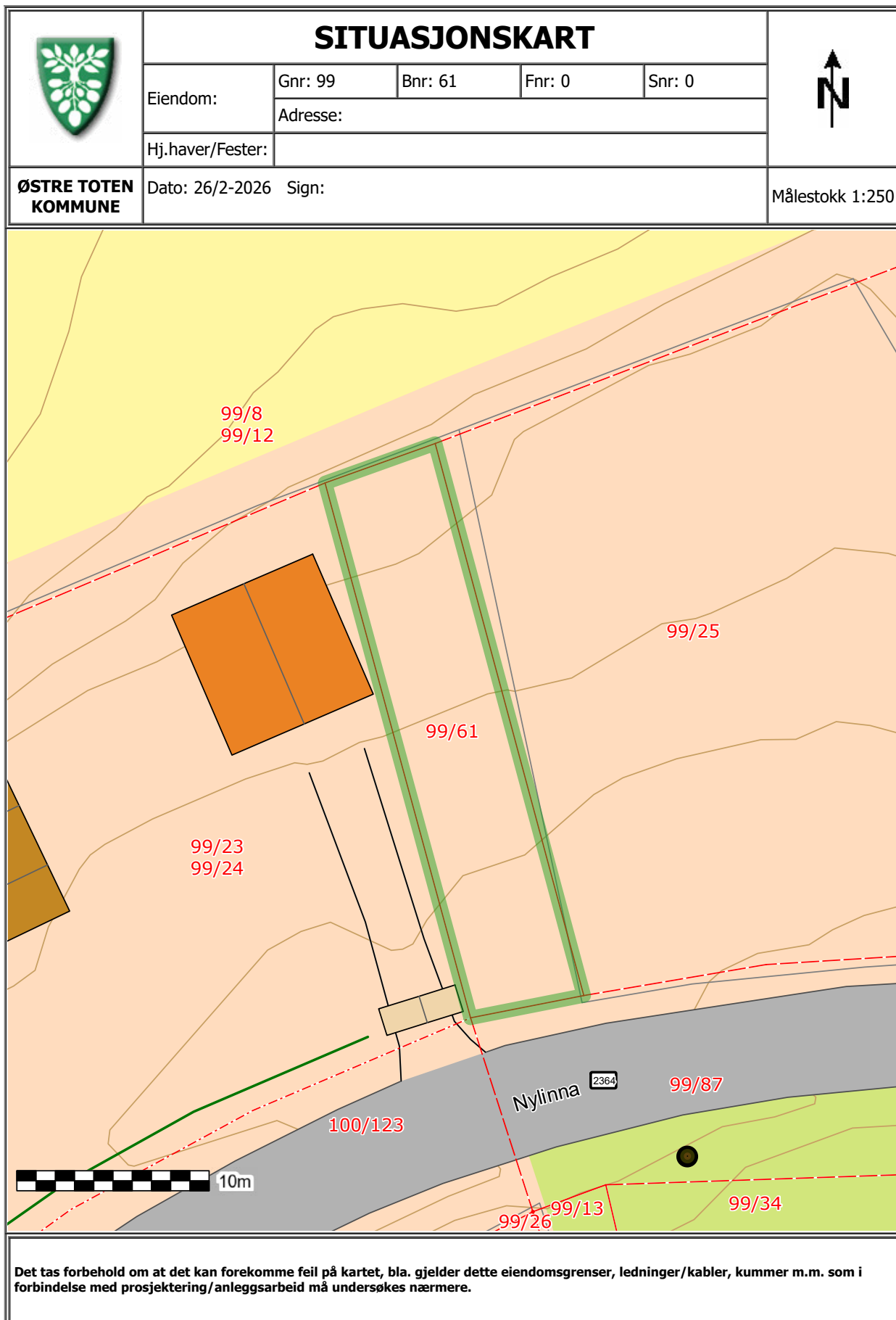
Norge

Sivilstand

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









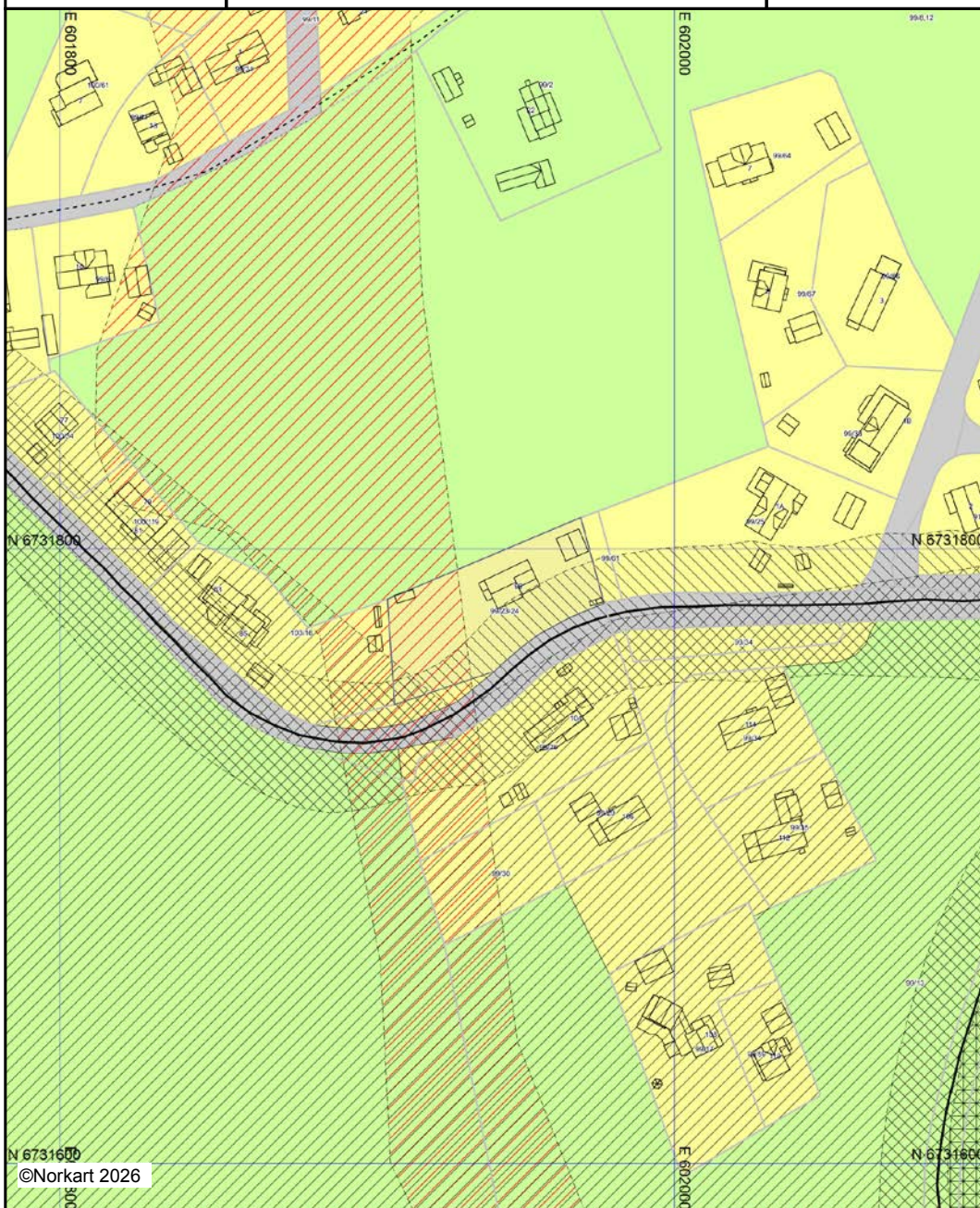
Østre Toten kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 99/23
Adresse: Nylinna 99
Utskriftsdato: 23.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Eiendom	3442 99/23		
Utskriftsdato	23.01.2026	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

14 Berørte datasett

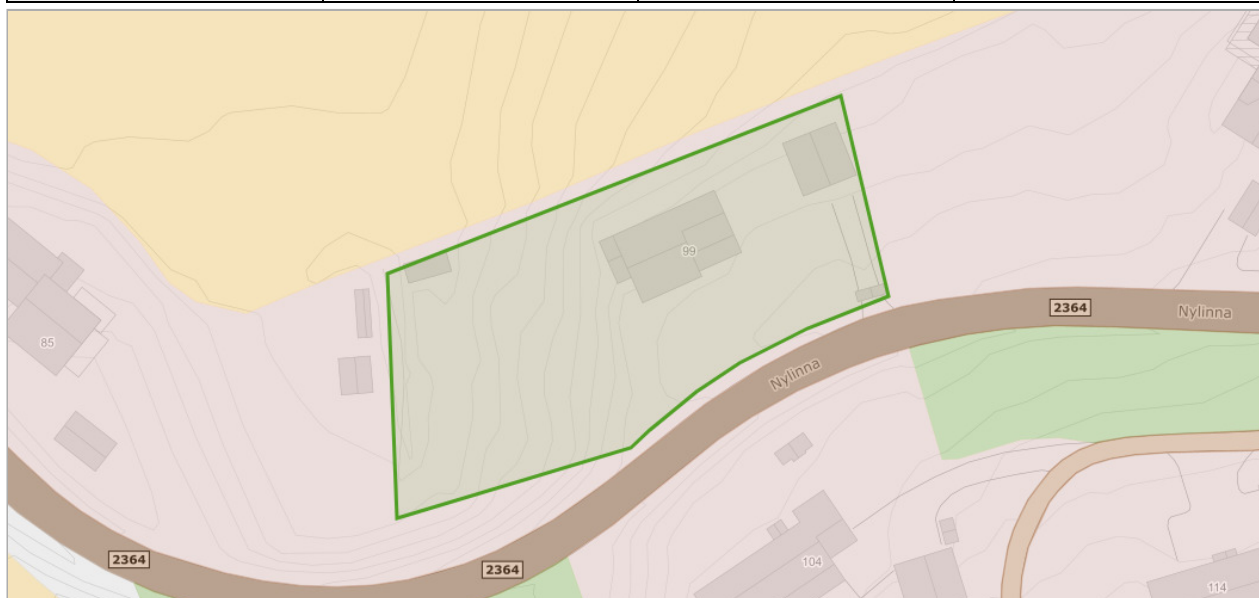
- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB-AR5 ❶ Jordkvalitet ❶ Kulturminner - Kulturmiljøer ❶ Marin grense ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ Radon ❶ Tettsteder | <ul style="list-style-type: none"> ❶ Flom - aktsomhetsområder ❶ Kulturlandskap - verdifulle ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Mulighet for marin leire ❶ Naturtyper på land (NiN) ❶ Støykartlegging veg etter T-1442 ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd |
|---|---|

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❷ 100-meter belte kyst ❷ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ❷ Aktsomhetskart for steinsprang ❷ Ankringsområder ❷ Bergrettigheter ❷ Dybde data ❷ Faresonekart for flom ❷ Fiskeplasser redskap ❷ FKB-arealbruk ❷ Foreslåtte naturvernområder ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ❷ Grunnvannsborehull ❷ Gyteområder ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ❷ Kulturlandskap - utvalgte ❷ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ❷ Kvikkleire ❷ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ❷ Markagrensa ❷ Naturtyper - Utvalgte ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ❷ Reindrift beitehage ❷ Reindrift flyttlei ❷ Reindrift høst/vinterbeite årstidbeite ❷ Reindrift oppsamlingsområde ❷ Reindrift reinbeitedistrikt ❷ Reindrift reindriftsanlegg ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite ❷ Skredhendelser ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata ❷ Store fjellskred ❷ Støysoner Avinors lufthavner ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser ❷ Strategisk støykartlegging veg ❷ Trafikkmengde ❷ Turrutebasen ❷ Veg senterlinje Elveg 2.0 ❷ Vernskog ❷ Vindkraft | <ul style="list-style-type: none"> ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred ❷ Aktsomhetskart for snøskred ❷ Akvakulturlokaliteter ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger ❷ Dyrkbar jord ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng ❷ FKB Tiltak ❷ FKB-bane ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ❷ Forurenset grunn ❷ Grus og pukk ❷ Hoved- og biled ❷ Inngrepsfrie naturområder ❷ Korallrev ❷ Kulturminner - Brannsmiteområder ❷ Kulturminner - SEFRAK ❷ Kulturminner - Fredete bygninger ❷ Låsettingsplasser ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ❷ Naturtyper - verdsatte ❷ Naturvernområder ❷ Reindrift ekspropriasjon reinkonvensjonsområde ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde ❷ Reindrift Reinavtaleområde ❷ Reindrift reinbeiteområde ❷ Reindrift reinkonsesjonsområde ❷ Reindrift siidaområde ❷ Reindrift trekklei ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite ❷ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ❷ Statlig sikra friluftslivsområder ❷ Stormflo ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ❷ Tilgjengelighet ❷ Trafikkulykker ❷ Vannforekomster ❷ Verneplan for vassdrag ❷ Villreinområder |
|---|---|

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

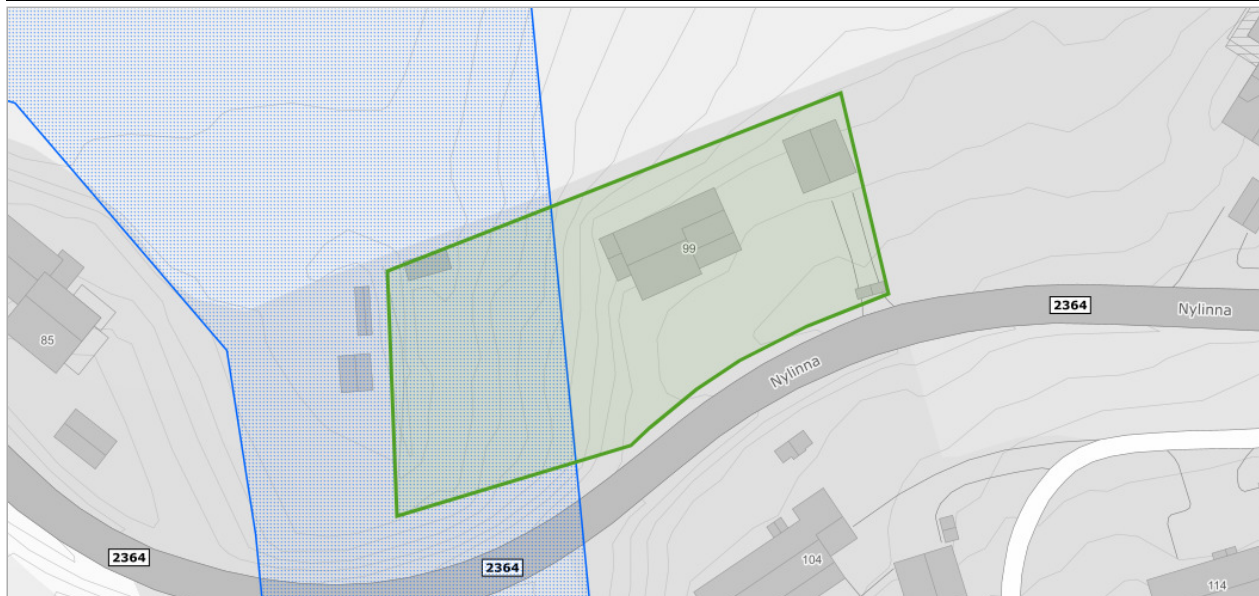
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.01.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

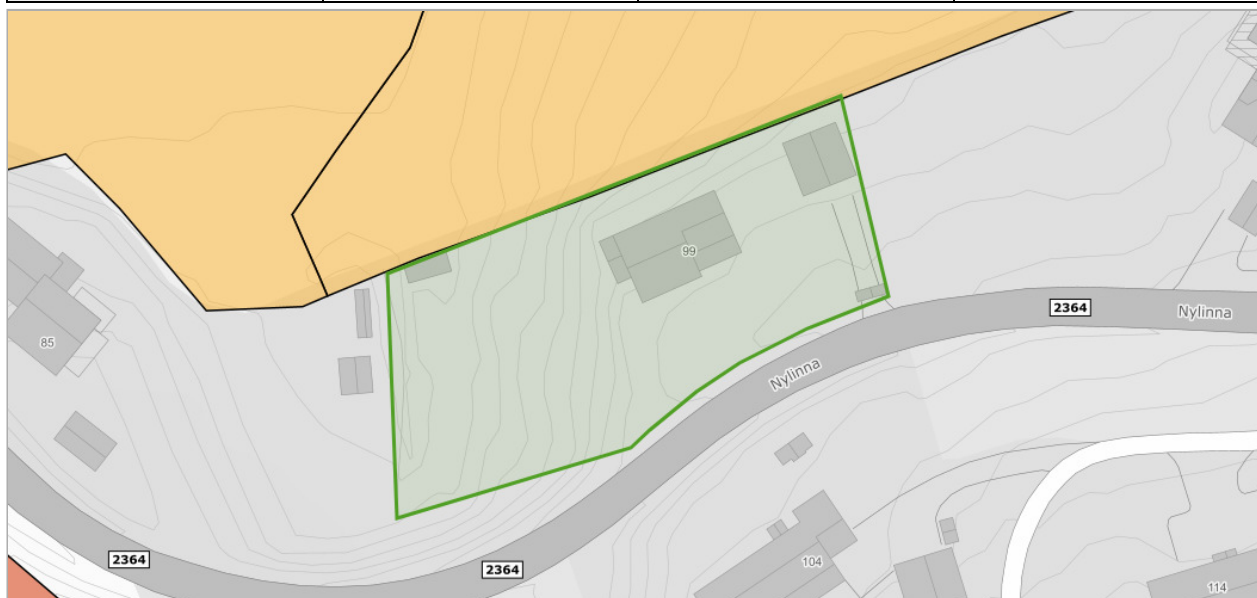
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

- Flom aktsomhetsområde
- Flom aktsomhetsområde

Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	22.01.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

Tegnforklaring

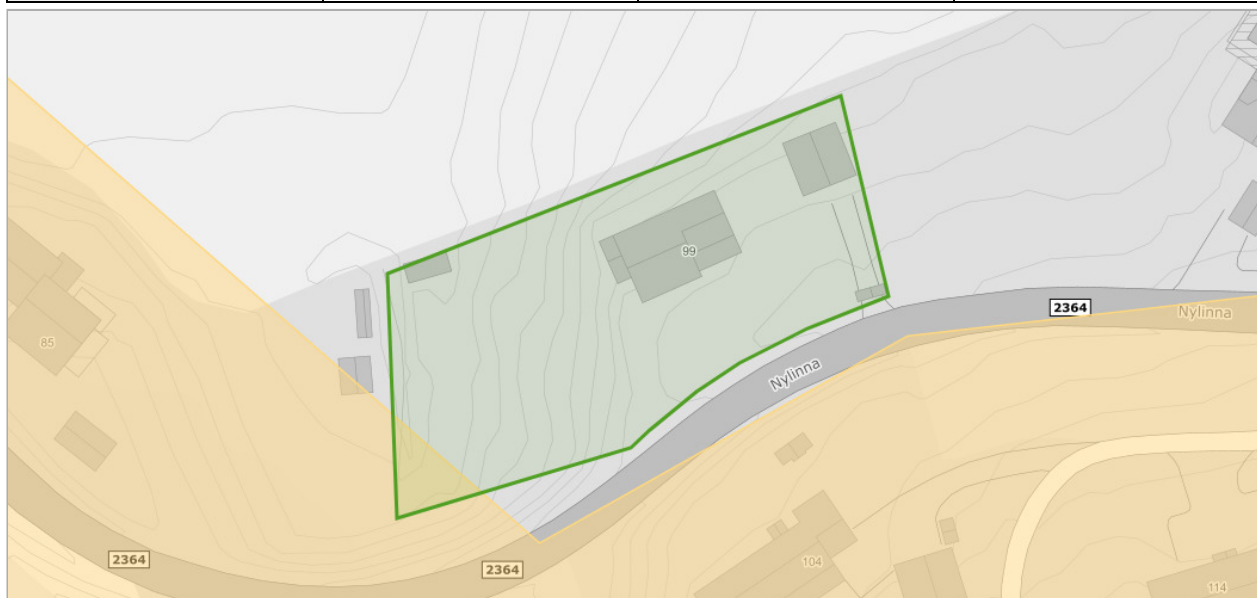
Jordkvalitet
■ Svært god jordkvalitet
■ God jordkvalitet

Objekter

Jordkvalitet
God jordkvalitet

Kulturlandskap - verdifulle

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	22.01.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser forvaltningsmessig høyt prioriterte kulturlandskapsområder med både biologiske og kulturhistoriske verdier. Datasettet omfatter blant annet de høgest prioriterte områdene i Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap, og utgjør 10-30 områder i hvert fylke, totalt ca. 300 områder i landet. Datasettet er ajourført pr. september 2011, og vil bli fortløpende komplettert i Naturbase. Datasettet inneholder utvalgte opplysninger fra et separat fagsystem for kulturlandskap som forvaltes av Fylkesmannen. Nærmere opplysninger kan fås derfra. Formål: Stadig mer av kulturlandskapet i Norge er i ferd med å gro igjen eller endre karakter av andre årsaker. Datasettet gir en oversikt over de områdene det er viktig å prioritere med tanke på tiltak for å opprettholde eller forbedre tilstanden.

Tegnforklaring

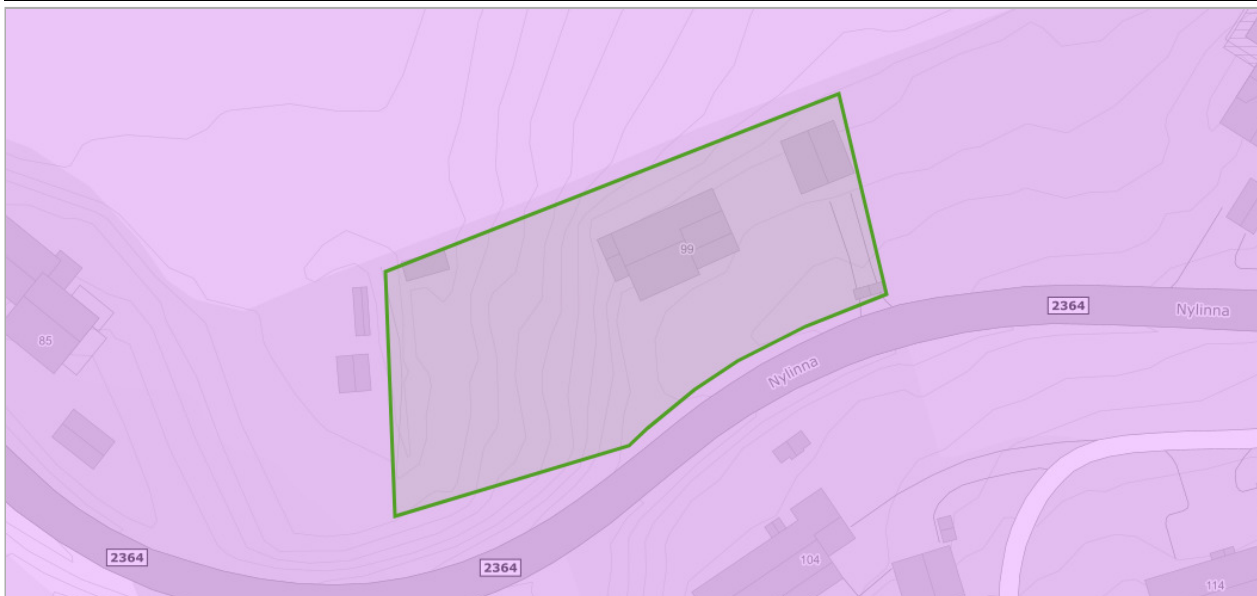
Verdifulle kulturlandskap
Kulturlandskap - verdifulle

Objekter

Navn	Faktaark
Balke - Lillo	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=KF00000027)

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	22.01.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Tegnforklaring

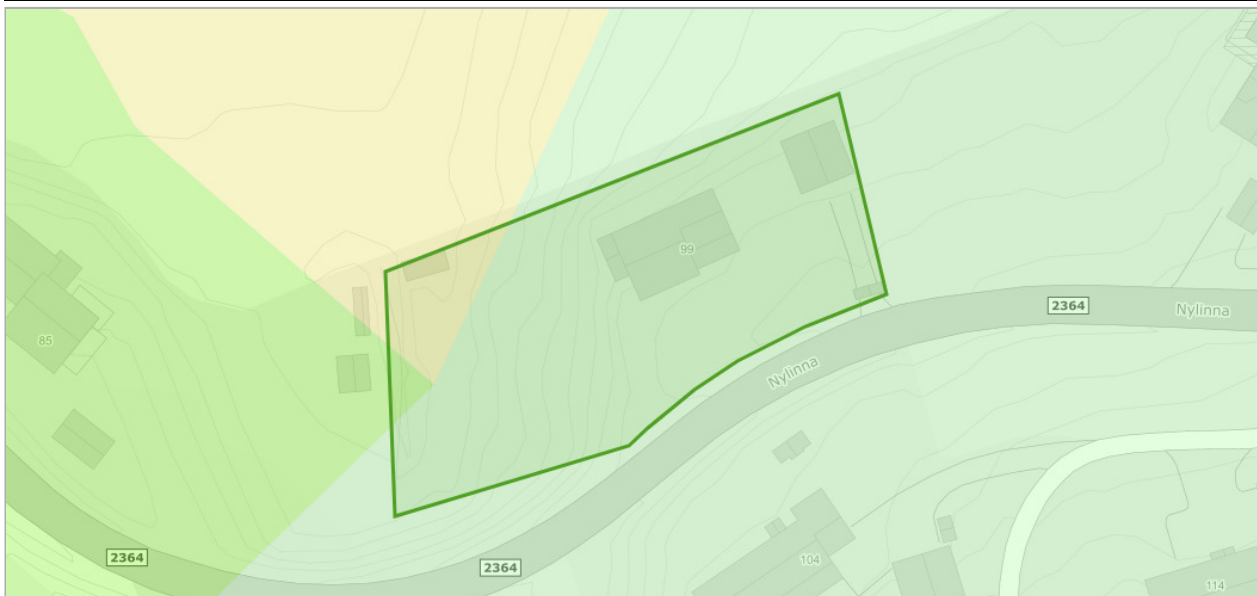
Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Balke - Lillo og Kapp 1	-	M-KULA

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

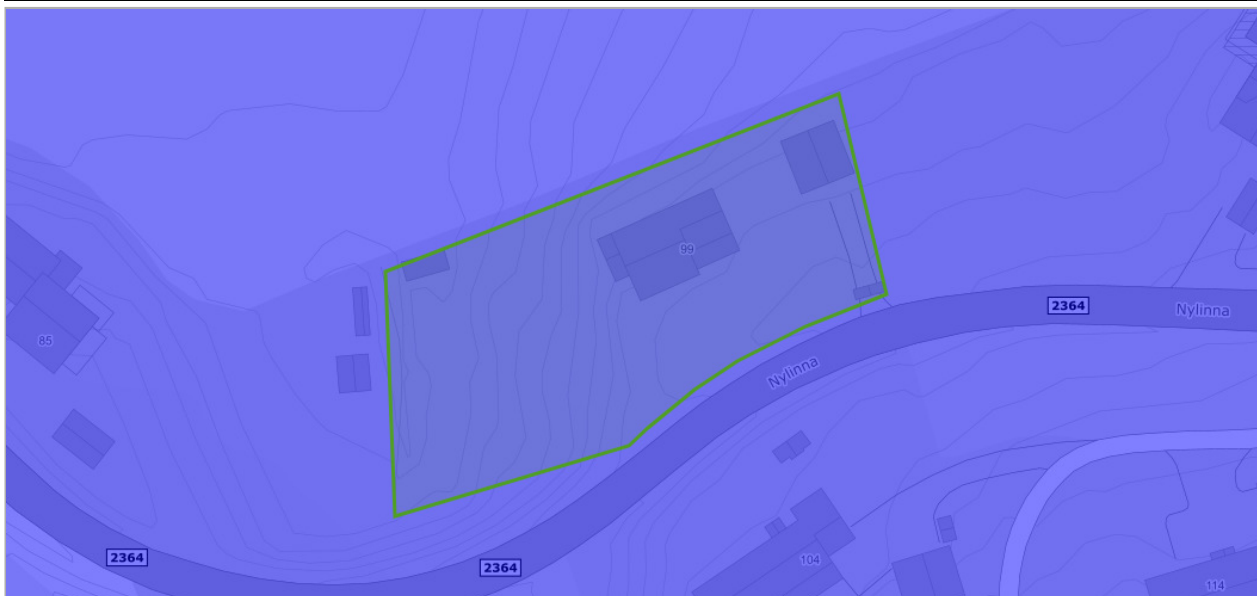
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene
Bresjø-innsjøavsetning

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Bresjø-/eller brekammeravsetning (Glasilakustrin avsetning)	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	22.01.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

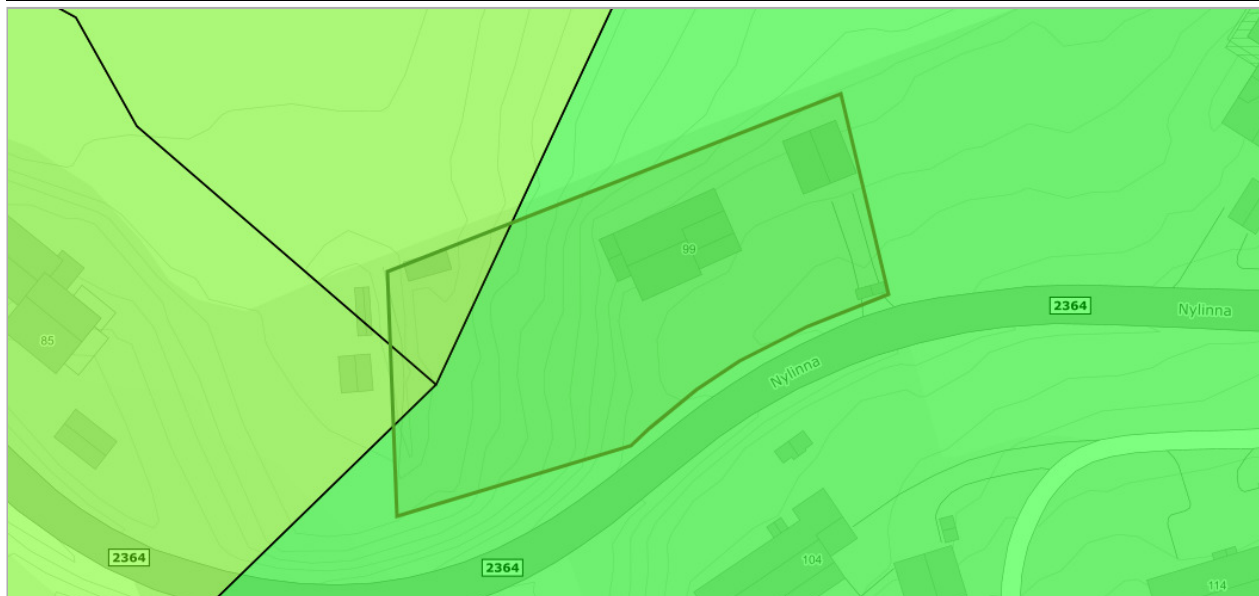
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	22.01.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

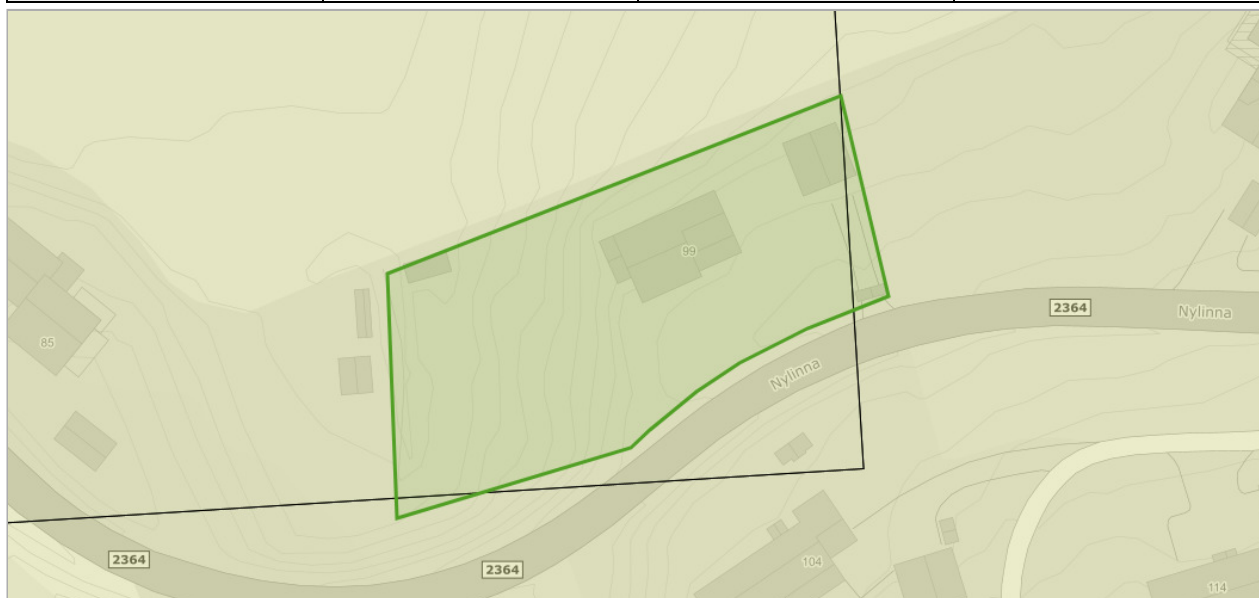
Mulighet for marin leire
Liten
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasseytype
liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
liten	Bresjø-/eller brekammeravsetning (Glasilakustrin avsetning)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	22.01.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

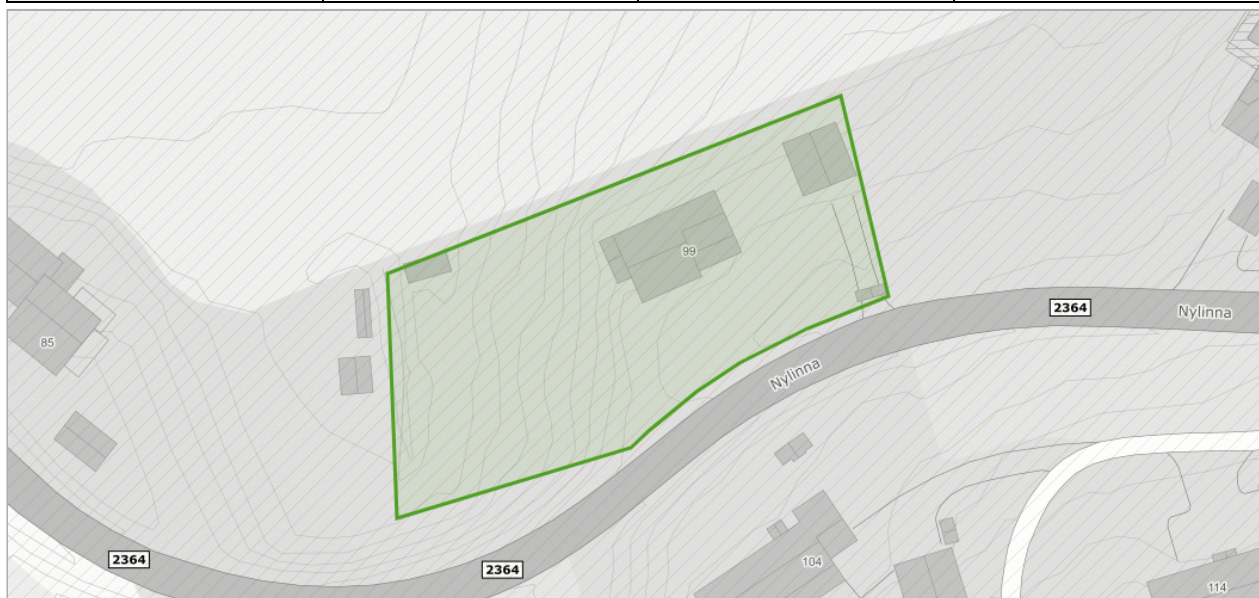
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	22.01.2026
-------	-------------------	---------	------------

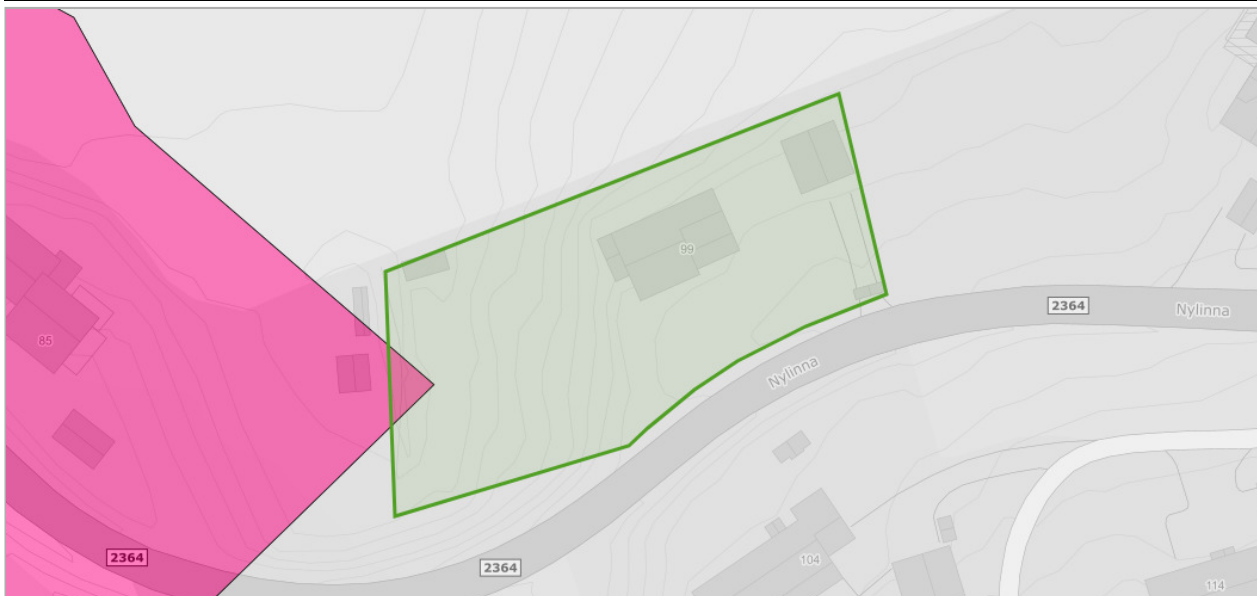


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Jordbruksbygdene i Østre T	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2018

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

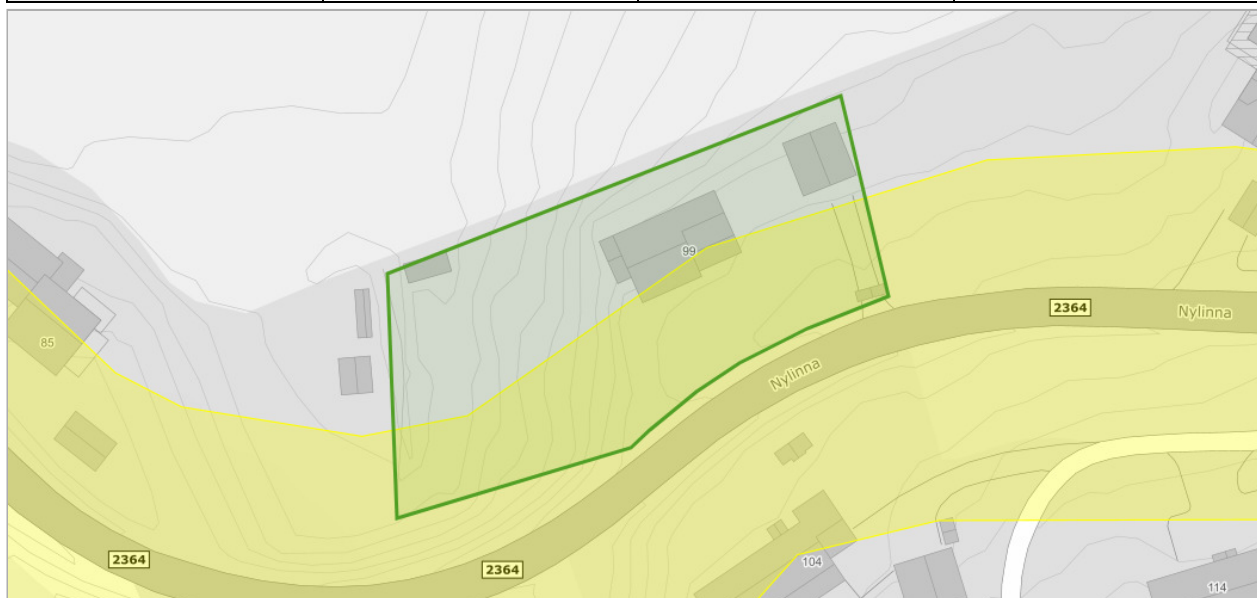
Radon aktsomhetsområde
Usikker
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	22.01.2026
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

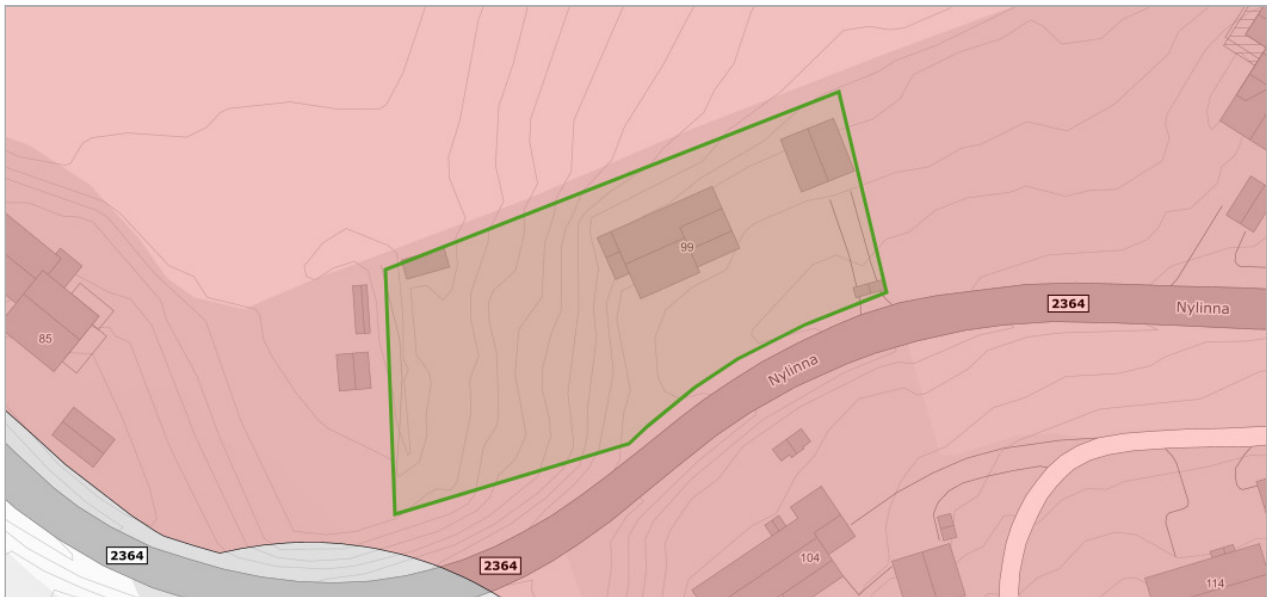
Lavt støynivå

Objekter

Kategori
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	22.01.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

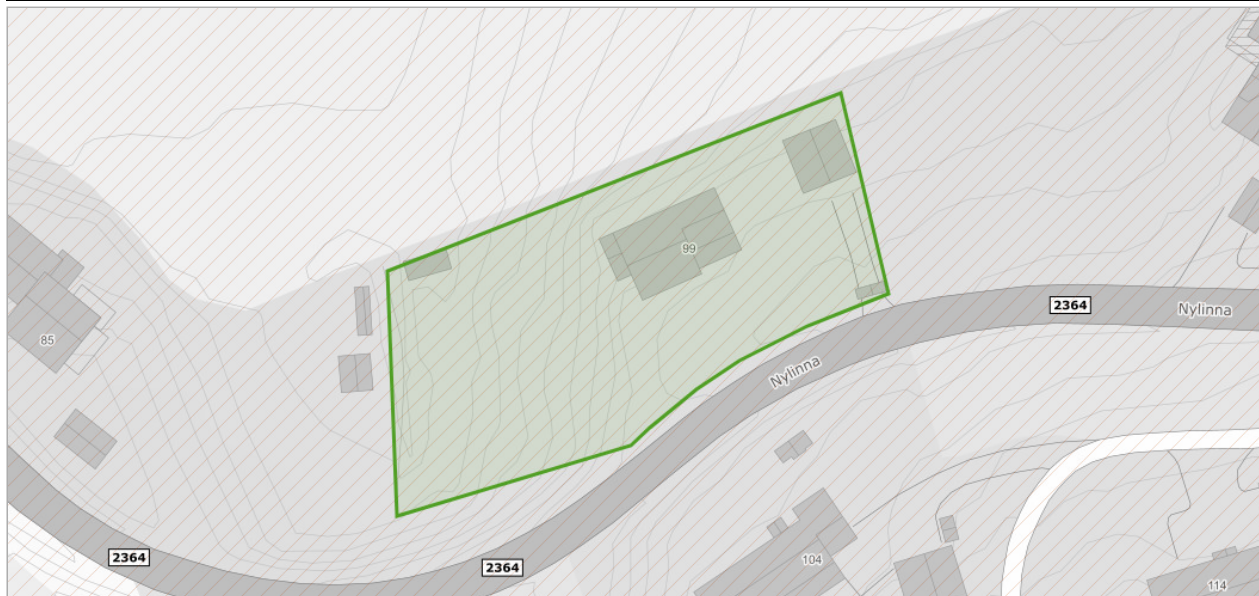
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1631	Kapp	2125	1.872161538623801

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.01.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
MJØSA	Rånåsfoss



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nylinna 99
2849 KAPP**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henriette Stray Fischer**Telefon:** 980 19 951
E-post: henriette.fischer@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre