



# Tilstandsrapport



KVALITETSLEDENDE – VERDSATT

 Enebolig

 Kilegutua 4, 2849 KAPP

 ØSTRE TOTEN kommune

# gnr. 91, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m<sup>2</sup> BRA-i: 237 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 21840-2356

Eiendomsverdi ref nr: ZM3765

Foretak: Takstgruppen AS

Takstingeniør: Petter Wangen



KVALITETSLEDENDE – VERDSATT



ENERGIMERKE

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

# Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på [www.takstgruppen.as](http://www.takstgruppen.as).

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

[Bestilling@takstgruppen.as](mailto:Bestilling@takstgruppen.as)

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



**Rapportansvarlig**

*Petter Wangen*

Petter Wangen

Uavhengig Takstingeniør

[petterwangen@takstgruppen.as](mailto:petterwangen@takstgruppen.as)

416 66 662

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

## Enebolig - Byggeår: 1910

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### BELIGGENHET

Kilegutua ligger på Kapp i Østre Toten. Ikke midt i sentrum, men oppe langs Nylinna midt i kulturlandskapet. Området består av relativt spredt bebyggelse med eneboliger og gårder omkring. Ned til Kapp sentrum er det et par minutters kjøring, til kommunesenteret Lena er det ca. 5 km og til Gjøvik ca. 15 km. Kapp har barneskole og barnehager, dagligvare og treningssenter. Skoler for de eldre barna finner du på Lena, hvor du også finner alt du trenger i det daglige.

#### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av metallplater. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Pulttak i trekonstruksjon. (Skråtak med fall til bare én side.) Undertakbord. Kaldt loft. Luftespalter ved takraft og i gavl. Adkomst til loft via luke. Ingen inspeksjonsmulighet av loft over tilbygd stue. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdører i tre med 2-lags glass. Ytterdør i kjeller i tre. Metalltrapp.

#### Terrasse mot nord/vest:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Tretrapp.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Gulv er i hovedsak preget av:

Parkett. Laminat. Belegg. Betong.

#### Vegger er i hovedsak preget av:

Malte plater. Panelplater. Panel. Tapet. Våtromsplater. Murpuss.

#### Himlinger er i hovedsak preget av:

Panel. Himlingsplater.

#### Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Grunnmur i sparesteinsbetong.

Gulv støpt på grunn. Jordgulv. Støpt ringmur med kryprom mot nord. Murt ringmur med kryprom mot sør-vest. Ventilert i grunnmur. Trapper i trekonstruksjon. Tredører. Murt pipe.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom:

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Enkel innredning. Speil. Dusj. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Ventil på vegg. Stråleovn. Støpejernssluk.

#### Bad:

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Selvklebende fliser på en vegg. Servant med underskap. Speilskap. Badekar. Dusj. Dusjvegg. Gulvmontert toalett. Ventil på vegg. Stråleovn. Støpejernssluk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Benkeplate er laminert. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

#### Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin.

#### Plass til frittstående:

Kjøle/fryseskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### Synlige vannrør i:

Metall. Plast.

#### Synlige avløpsrør i:

Plast. Støpejern.

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring.

#### I hovedsak ved hjelp av:

Panelovn. Varmepumpe. Ildsted og varme i gulv.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ned i grunnen. Grunnmur i sparesteinsbetong. Grovstøpt gulv på grunn. Noe jordgulv

Eiet tomt på 3 038,30 m<sup>2</sup> som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det foreligger tegninger av fasade og plantegning av 1. etasje.  
Det foreligger ikke tegninger av 2. etasje og kjeller.

Plantegning i 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Det er følgende avvik på fasade tegning:

- Utformingen på mønet og taket stemmer ikke med dagens bygg, bygget som står der nå har lik takvinkel på begge sider.
- Terrasse er ikke inntegnet på tegning. Tiltaket er søknadspliktige og jeg anbefaler derfor å ta kontakt med kommunen for videre veiledning.

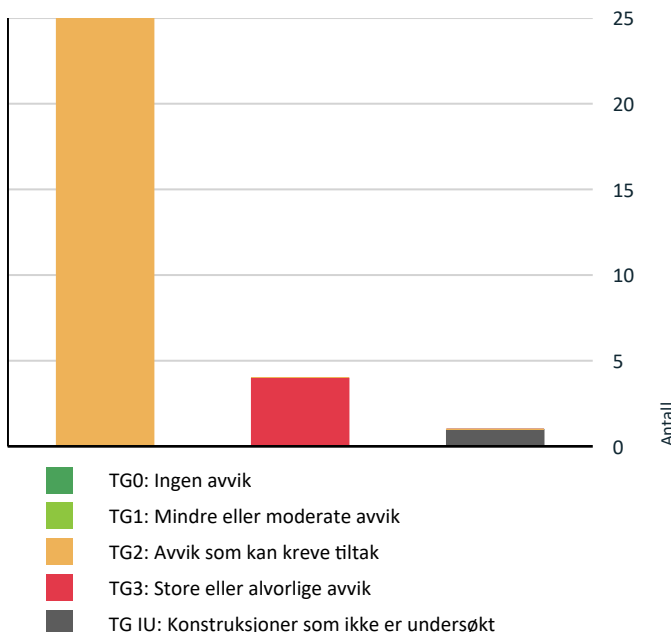
### Garasjeuthus annekst til bolig

- Det foreligger ikke tegninger

Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, og det er ikke undersøkt om bygningens faktiske bruk samsvarer med godkjente byggemeldte tegninger. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle avvik knyttet til ikke-godkjente rom og løsninger.

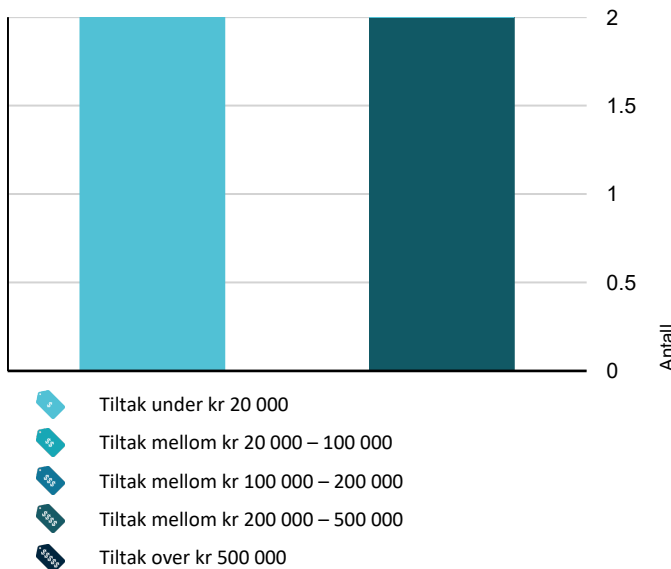
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>	
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Kryp Kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

---






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

---

-  **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Boligens energimerking



**ENERGIMERKE**

## Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

## Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

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

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

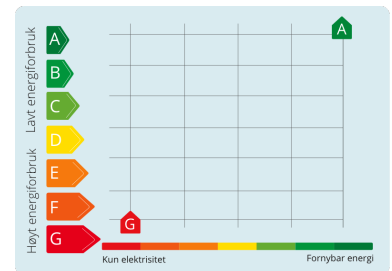
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

### Oppvarmingskarakter:

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1910

### Anvendelse

Enebolig

### Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

### Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. 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. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Boligen er 116 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede 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. Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

### Tilbygg / modernisering

1970	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Ca. år boligen ble tilbygd.
2018	Utført av firma.	El-anlegg- Det ble lagt inn en strømmåler til, det er nå en i hver etasje.
2021	Utført av firma.	Våtrom(Bad/vaskerom). Satt inn badekar og ny innredning.
2022	Utført som egeninnsats.	Behandlet boligen utvendig. Malt kledning.
2025	Utført av firma.	Montert elbil lader.
		(Opplysninger over er gitt av selger)
		(Opplysninger under er hentet fra tidligere tilstandsrapport)
2015	Utført som egeninnsats.	2015-2017: Laget terrasse ved inngang.
2016	Utført som egeninnsats.	Lagt parkett på stue/kjøkken 2.etasje og fliser i entre 1.etasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

## Beskrivelse

Taktekking av metallplater. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Taktekkingen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til brukstid på sløyfer og lekter, vindskier osv. Enkelte spiker som ikke sitter nedtill på plater. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold/utbedring. Taktekkingen bør skiftes ut eller utbedres for å forhindre lekkasjer og fuktskader, da den har kort forventet gjenværende brukstid og økt risiko for skjulte feil. Det anbefales også å inspisere taket nærmere med godkjent sikringsutstyr for å avdekke eventuelle skjulte skader, samt sikre at alle spiker er korrekt festet. Manglende tiltak kan føre til vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



Enkelte bulker på plater, samt spiker som ikke strammer nedtill plater.

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Malings/folieflass registrert. Frostsprengte nedløp. Utvendige beslag og takrenner/nedløp bærer preg av slitasje og er modent for utskifting. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Malings- og folieflass samt frostsprengte nedløp og slitte beslag og takrenner bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig avrenning og beskyttelse mot fukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vanninntrenging og følgeskader på bygningens konstruksjon.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

# Tilstandsrapport

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Deler av kledning må påregnes utskifting. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk. Kledning bærer preg av slitasje. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Utvendig kledning har begrenset med lufting. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

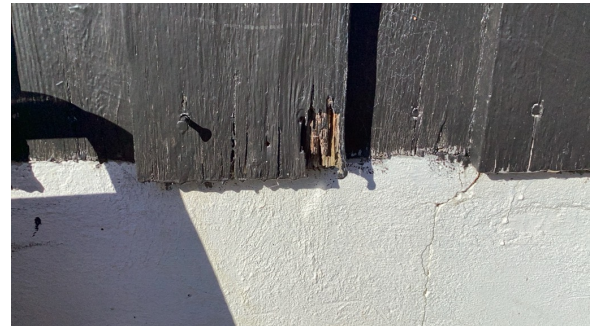
## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør foretas lokal utbedring og utskifting av råteskadet kledning for å hindre videre forringelse av konstruksjonen. Lufting i nedre kant av kledningen bør etableres for å redusere risiko for fuktopptrekk og råteskader. Åpninger i utvendig komplettering bør tettes for å hindre inntrenging av mus. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjulte råteskader, fuktskader og skadedyr, samt redusert levetid på veggkonstruksjonen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk.



Råte på kledning.



Råte på kledning.



Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn.

## TC2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Pulttak i trekonstruksjon. (Skråtak med fall til bare én side.) Undertakbord. Kaldt loft. Luftespalter ved takraft og i gavl. Adkomst til loft via luke. Ingen inspeksjonsmulighet av loft over tilbygd stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt. Spor etter treskadeinsekter, ukjent omfang. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Ikke tilgjengelig inspeksjonsmulighet til loft over tilbygd stue. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Behov for vedlikehold/utbedring. Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør det etableres en trygg og lettvinnt atkomst til hele takkonstruksjonen. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som gjør det nødvendig med mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan skape problemer og følgeskader som oppdemning av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt med tanke på spor etter treskadeinsekter, mus og synlige fuktmerker. Dårlig ventilering og luftlekkasjer kan gi kondensskader og isdannelser på kalde årstider, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Svai registrert på drager.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:  
1976, 1991, 2004 og 2019.

### Vurdering av avvik:

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

Vinduer bærer preg av slitasje. Enkelte tettelister var harde/slitt. Kondensmerker på enkelte vinduer. Punkterte vinduer registrert. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Isolerglassruter fra denne tidsepoken kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitasje, punkterte glass eller defekte tettelister for å sikre funksjon og redusere risiko for fuktskader og varmetap. Kondensmerker og harde/slitt tettelister kan føre til ytterligere forringelse av vinduene og økt risiko for råte. Ved utskifting av isolerglassruter fra aktuelle årganger må det tas hensyn til mulig innhold av PCB, og disse må håndteres som spesialavfall. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og bør vurderes nærmere.

# Tilstandsrapport



Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

## TG2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører i tre med 2-lags glass. Ytterdør i kjeller i tre.

### Vurdering av avvik:

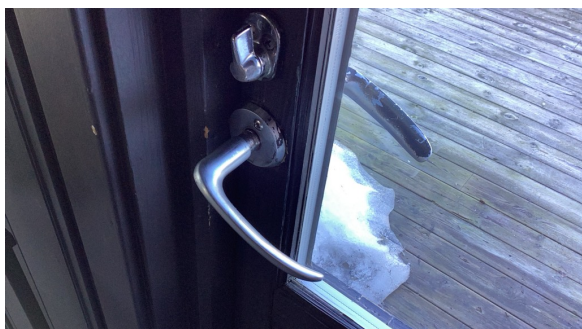
- Det er påvist andre avvik:

Dører bærer preg av slitasje. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Slark i vridere på ytterdører. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør vedlikeholdes eller vurderes skiftet for å sikre funksjon og tetthet. Slark i vridere bør utbedres for å opprettholde sikkerhet og brukervennlighet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere slitasje, varmetap og redusert innbruddssikring.



Slark i dørvridere.



Ytterdør i kjeller bærer preg av slitasje.



Kjellerlem bør utbedres da denne er ødlagt.

## TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse mot nord/vest:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Tretrapp.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter registrert. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Flassing på overflate. Spredte råteskader. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av skjevheter, flassing og råteskader for å hindre videre forringelse av konstruksjonen. Fundamentering direkte på terreng kan føre til ytterligere bevegelser og økt risiko for skader på terrasse og tilhørende konstruksjoner.



Råte observert.



Behov for vedlikehold.

## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Metalltrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje på trapp og behov for vedlikehold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitasje på trappen for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader ved bruk. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje, svekket sikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Trapp bærer preg av slitasje.

## INNSENDIG

## Overflater

### Beskrivelse

Gulv er i hovedsak preget av:  
Parkett. Laminat. Belegg. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:  
Malte plater. Panelplater. Panel. Tapet. Våtromsplater. Murpuss.

# Tilstandsrapport

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Panel. Himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater har slitasjegrad utover normal bruksslitasje. Gjenstående arbeid. Dette punktet må også ses i sammenheng med "Rom under terreng". Knirk i gulv enkelte steder. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av overflater for å utbedre slitasje, knirk i gulv og gjenstående arbeid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflater, redusert bokomfort og økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

### 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.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i etasjeskiller. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Konstruksjonsstyrke er ikke vurdert og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eldre bygg har tradisjonelt blitt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Langt spenn på bjelker under tilbygd stue. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktskader og eventuelle råteskader i etasjeskiller, samt vurdere konstruksjonsstyrken. Tiltak bør iverksettes for å utbedre skjevheter og eventuelle skader, for å redusere risikoen for videre forringelse, redusert brukstid og potensielle følgeskader på bygningen. Alderen og skjulte konstruksjoner medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte feil, noe som kan gi uforutsette kostnader ved fremtidig vedlikehold eller oppgradering. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Helningsavvik på 34 mm ble målt på soverom i 1. etasje.



Råte observert i etasjeskille.



Råte observert i etasjeskille.



## ! TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Murt pipe.

### Selgers opplysning:

Pålegg om plate foran ildsted 1.etg.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det anbefales å innhente kontroll av fagkyndig for vurdering av pipe og ildsted, da det er mange krav til slike installasjoner og deler av bygningsdelen ikke er inspisert grunnet manglende sikringsutstyr. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for brann eller andre skader som følge av feil eller mangler ved pipe og ildsted. Kostnadsestimatet er basert på en vurdering av lokal utbedring av plate foran ildsted.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Mangler ubrennbar plate foran ildsted.



Feiluke i kjeller.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Grunnmur i sparesteinsbetong. Gulv støpt på grunn. Jordgulv.  
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering og grunn og fundamenter'

### Vurdering av avvik:

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

Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Hulltaking er unnlatt fordi rommene under terreng har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av kjellermur og gulv, samt overvåke fuktutviklingen jevnlig for å avdekke eventuelle forverringer. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, redusert brukstid på konstruksjonen og mulige skjulte skader som følge av konstruksjonens alder og manglende fuktsperre.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt.



Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring.

## TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Støpt ringmur med kryprom mot nord. Murt ringmur med kryprom mot sør-vest. Ventiler i grunnmur.  
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering og grunn og fundamenter'

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kryp kjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon erfaringsmessig har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fukt og råte. Kryp kjeller ble besiktiget via inspeksjonsluke da de ikke var mulig å komme inn i den, hele krypekjelleren ble ikke besiktiget. Typiske kjellerredderkopper som trives i fuktig klima registrert. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kryperom har begrenset lufting, bør utbedres. Klima i krypekjellerer varierer med årstidene og det anbefales å kontrollere krypekjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon i krypekjelleren for å redusere risikoen for fukt- og råteskader. Videre bør det gjennomføres jevnlig kontroll av krypekjelleren for å avdekke eventuelle skjulte skader, da begrenset inspeksjonsmulighet og høy alder øker risikoen for uoppdagede feil. Manglende tiltak kan føre til forverring av fuktproblematikk, råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at trevirke er utsatt for fuktpåkjenning.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt i trevirke.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapper i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bratt kjellertrapp som ikke tilfredsstillt krav til trapp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre eller sikre den bratte kjellertrappen, da dagens utforming ikke tilfredsstillt krav til trapp. Konsekvensen av avviket er økt risiko for fallulykker og personskade.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Tredører.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas justering av dører som ikke fungerer tilfredsstillende, for å unngå økt slitasje og skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert funksjon og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

### Beskrivelse

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Enkel innredning. Speil. Dusj. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Ventil på vegg. Stråleovn. Støpejernssluk.

### Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt da rommet må påregnes oppgradert og det er funnet avvik i våtsone. Med bakgrunn i at våtrommet er gammelt, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, overflater og fall. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet. Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, samt mulig skade på tilstøtende rom og bygningsdeler. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Rust i sluk.



Våtromsplater glipper i bunn.



Utett rundt gjennomføringer i våtromsplater.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige utbedringer for å utbedre påviste fuktskader, for å unngå videre utvikling av skader og redusere risiko for følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Selvklebende fliser på en vegg. Servant med underskap. Speilskap. Badekar. Dusj. Dusjvegg. Gulvmontert toalett. Ventil på vegg. Stråleovn. Støpejernssluk.

#### Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt da rommet må påregnes oppgradert og det er funnet avvik i våtsone. Med bakgrunn i at våtrommet er gammelt, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, og overflater. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet. Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, samt mulig skade på tilstøtende rom og bygningsdeler. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Nederste del av veggplater rundt om har fuktskader.



Rust i sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige utbedringer for å utbedre påviste fuktskader, for å unngå videre utvikling av skader og redusere risiko for følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.



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



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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TE 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Benkeplate er laminert. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

##### Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin.

##### Plass til frittstående:

Kjøle/fryseskap.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredning har slitasjegrad/merker utover normal bruksslitasje og har behov for vedlikehold. Det var ikke mulig å inspisere bak eller under kjøkkeninnredning på befaringen. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader eller feil i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte deler for å opprettholde funksjon og estetikk. Manglende inspeksjonsmulighet bak og under innredningen medfører usikkerhet om skjulte skader, noe som kan innebære risiko for uoppdagede fukt- eller råteskader. Videre undersøkelser anbefales ved mistanke om slike forhold.

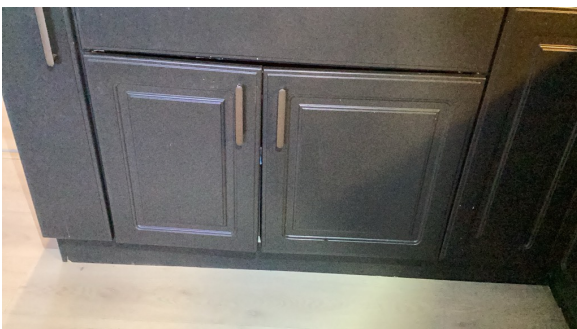
# Tilstandsrapport



Merker på skuff.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.



Enkelte skapdører trenger justering.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG.2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".

#### Selgers opplysning:

Det er forsøkt og skifte en pære på ventilator uten hell.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ett lys på ventilator. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre belysningen på ventilatoren for å sikre tilstrekkelig lys over komfyr og arbeidsflate.



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Synlige vannrør i:  
Metall. Plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rust observert. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av vannrørene utført av fagperson for å avdekke omfanget av rust og eventuelle skjulte skader, samt vurdere behov for utskifting. Konsekvensen av å ikke utbedre rustskader og eldre rør kan være lekkasjer, vannskader og plutselige driftsavbrudd, noe som kan medføre store kostnader.



Stoppekran og vannmåler i kjeller. Rust på stoppekran.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i:  
Plast. Støpejern.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrade. Rust/tæring på støpejernsrør. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

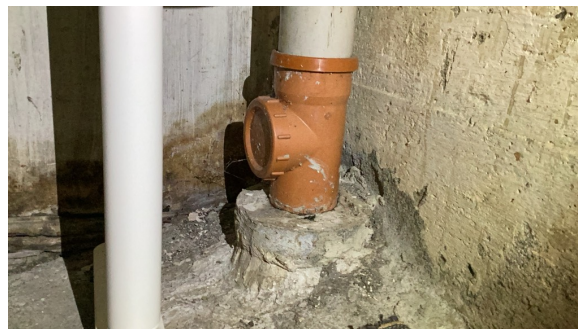
- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør bør kontrolleres nærmere av fagperson, og det bør vurderes utskifting ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, vannskader og tilstopping, spesielt siden deler av rørene er skjult og har overskredet forventet brukstid.

# Tilstandsrapport



Stakeluke på bad i 1. etasje.



Stakeluke i kjeller.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kondensmerker på innerrutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere luftfuktigheten innendørs, for å unngå videre kondensproblemer og risiko for fuktskader.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere er normalt plassert på samme sted gjennom hele sin levetid, og Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) krever derfor fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt kan det oppstå fare for varmeutvikling og brann. I 2010 innførte NEK krav om direkte påkobling for varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene utvidet til å gjelde alle beredere over 1500 W. Dersom varmtvannsberederen er installert før 2010 og tilkoblet via stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales jevnlig kontroll for tegn til varmegang. Fast tilkobling anbefales, og tilkobling via skjøteledning er ikke tillatt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannsbereder i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Dersom berederen er tilkoblet via stikkontakt, anbefales jevnlig kontroll for tegn til varmeutvikling.



Varmtvannstank i kjeller har ukjent alder.



Sjekk av støpsel.

# Tilstandsrapport

## ! TG IU Andre installasjoner

### Beskrivelse

Oppvarming består av:  
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:  
Panelovn. Varmepumpe. Ildsted og varme i gulv.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren. Kjøper bør gjennomføre funksjonstest før overtakelse eller innhente dokumentasjon fra selger som bekrefter at oppvarmingskildene fungerer som tiltenkt. Manglende test kan medføre risiko for kostnader ved reparasjon eller utskifting.

Selgers opplysning:  
Varme i gulv på: Entre.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**1970 Ca. 1970**

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

**Nei**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Når dette mangler øker risikoen for mangler ved eiendommen. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. <https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>. Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Sikringsskap i 2. etasje.



Sikringsskap i trapperom.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

### TE2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ned i grunnen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av fuktsikringen under terreng for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Manglende kjennskap til utførelse og alder på fuktsikringen medfører økt usikkerhet og sannsynlighet for skjulte feil, noe som kan føre til redusert brukstid og behov for omfattende reparasjoner på sikt.

## 🚩 TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grovstøpt gulv på grunn. Noe jordgulv

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til sprekkdannelser og fuktvandring i grunnmuren. Utbedring av sprekker og tiltak mot fukt anbefales for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader, redusert bæreevne og forringet inneklima.

## 🚩 TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiet tomt på 3 038,30 m<sup>2</sup> som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes mot grunnmuren. Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

## 🚩 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at vann- og avløpsledningene inspiseres nærmere av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da alder og skjult utførelse gir økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og behov for utskifting. Konsekvensen av manglende tiltak kan være vannskader, driftsavbrudd og økte vedlikeholdskostnader.

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

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfaglige 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et området som er markert med høy aktsomhet i kartet. Det er kun en liten del av tomten ned mot veien som befinner seg i flomsone.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at rekkverk og håndløper oppfyller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker. Radonmålinger bør utføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da det ikke er dokumentert radonsperre i bygget. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan utgjøre en helse- og sikkerhetsrisiko.



Kartet viser en liten del av tomten som er beliggende i støy og flomsone.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/>.

# Bygninger på eiendommen

## Garasjeuthus anneks til bolig

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1980

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

**Kommentar**

Ca. år opplyst i tidligere takstrapport.

**Beskrivelse**

Grovstøpt gulv. Grunnmur i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Takteking med metallplater. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i tre med 1-lags glass. Ytterdør i tre. Treporter/dører. Innlagt strøm. Vippeport. El-billader.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

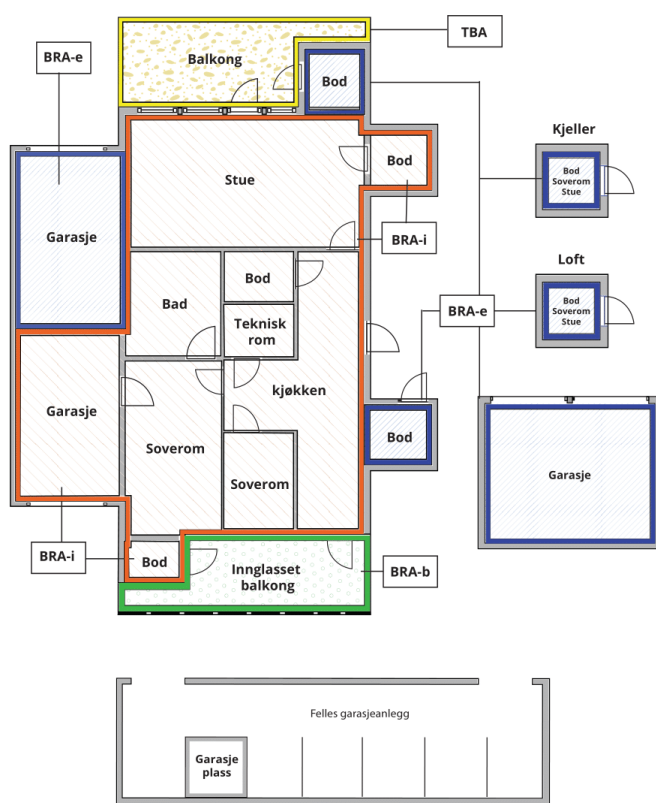
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	73			73	
1. Etasje	112			112	79
Kjeller	52			52	
<b>SUM</b>	<b>237</b>				<b>79</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>237</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Vaskerom, gang, soverom 1, soverom 2, stue, soverom 3		
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, bod, soverom 1, soverom 2, trapperom, stue 1, stue 2, gang		
Kjeller	Boder		

## Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,32 m.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,29 m og 2,13 m.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,12 m og 2,02 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er medtatt i areal.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse mot nord/vest: 79 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger av fasade og plantegning av 1. etasje. Det foreligger ikke tegninger av 2. etasje og kjeller.

Plantegning i 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Det er følgende avvik på fasade tegning:

- Utformingen på mønet og taket stemmer ikke med dagens bygg, bygget som står der nå har lik takvinkel på begge sider.
- Terrasse er ikke inntegnet på tegning. Tiltaket er søknadspliktige og jeg anbefaler derfor å ta kontakt med kommunen for videre veiledning.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se eventuelle opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

### Garasjeuthus annekst til bolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		61		61	
<b>SUM</b>		<b>61</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, og det er ikke undersøkt om bygningens faktiske bruk samsvarer med godkjente byggemeldte tegninger. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle avvik knyttet til ikke-godkjente rom og løsninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Petter Wangen	Takstingeniør
	Ida S Hjelmtvedt	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	91	5	0	0	3038.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kilegutua 4

### Hjemmelshaver

Hjelmtvedt Ida Sommerfelt

### Kommentar

Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommune kart, oppmåling anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at tomtestørrelse kan endre seg etter en oppmåling. Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett, dette anbefales undersøkt og innhent dokumentasjon om mulig.

### Regulering

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

### Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet).

### Kommuneplan

Kommuneplan Østre Toten

LNFR

Deler av eiendommen ligger i støysone og flomsone.

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

### Fremmedartslista

Fremmedartslista (tidligere 'Norsk svarteliste') er en oversikt over innførte arter som er vurdert til å utgjøre en høy økologisk risiko. Disse plantene sprer seg aggressivt, er livskraftige og danner tette bestander som fortrenger andre vekster. Flere av plantene på fremmedartslista er vanlige hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Det er ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Se mer info [https://snl.no/.tema/Planter\\_p%C3%A5\\_fremmedartslista](https://snl.no/.tema/Planter_p%C3%A5_fremmedartslista).

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring.	10.03.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	20.03.2026	Ligger i Samspill.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport.	13.06.2017		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.		Uten dato.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.			Finnes ikke		Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse.			Finnes ikke		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	18.03.2026	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent/selger.	18.03.2026	Ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon			Finnes ikke		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller [kvalitet@takstgruppen.as](mailto:kvalitet@takstgruppen.as).

# Egenerklæring

Kilegutua 4, 2849 KAPP

10 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kilegutua 4	Kilegutua 4	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

02.2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen siden 2021. Vært eier siden 2023.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

## Informasjon om selger

---

Selger

Hjelmtvedt, Ida Sommerfelt

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv omfanget

Tegn til litt fukt i det ene hjørnet i kjelleren.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble satt inn ny strømmåler, slik at det er en strømmåler i hver etasje. Dette ble gjort fordi det da var to enheter.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hveem elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det ble satt inn el-billader og ny kurs til denne. Dette er gjort av en bekjent som er faglært.

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble byttet vannrør i kjeller og satt inn ny utekran.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**



Rørleggeren K AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---



23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 86291670**

# Egenerklærings skjema

Name

Ida Sommerfelt Hjelmtvedt

Date

2026-03-10

Identification



Ida Sommerfelt Hjelmtvedt



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Ida Sommerfelt Hjelmtvedt

10/03-2026  
09:30:46

BankID OIDC  
High



Adresse

**Kilegutua 4, 2849 KAPP**

Dato for energimerking

**20.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-272828**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**157026003**

Gårdsnummer

**91**

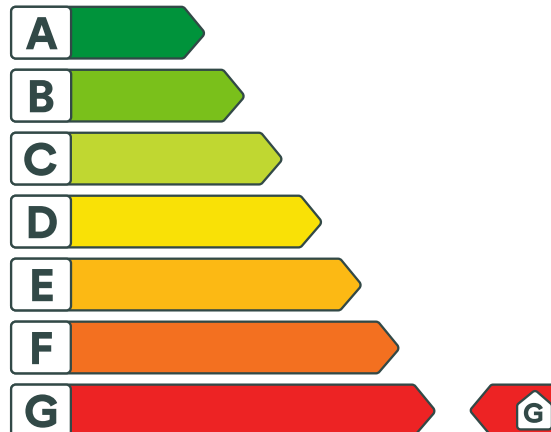
Bruksnummer

**5**

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

**1910**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**237,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**185,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**383,61 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**499,22 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**92 356 kWh**



## Kilegutua 4, 2849 KAPP



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Kilegutua 4, 2849 KAPP



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Kjøl - 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 4: 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 5: 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.

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 13: 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 utendørs

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: 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 16: 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 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak 20: 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 21: 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 veggen.

## **Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 24: 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.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



## 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>



# Grunnkart

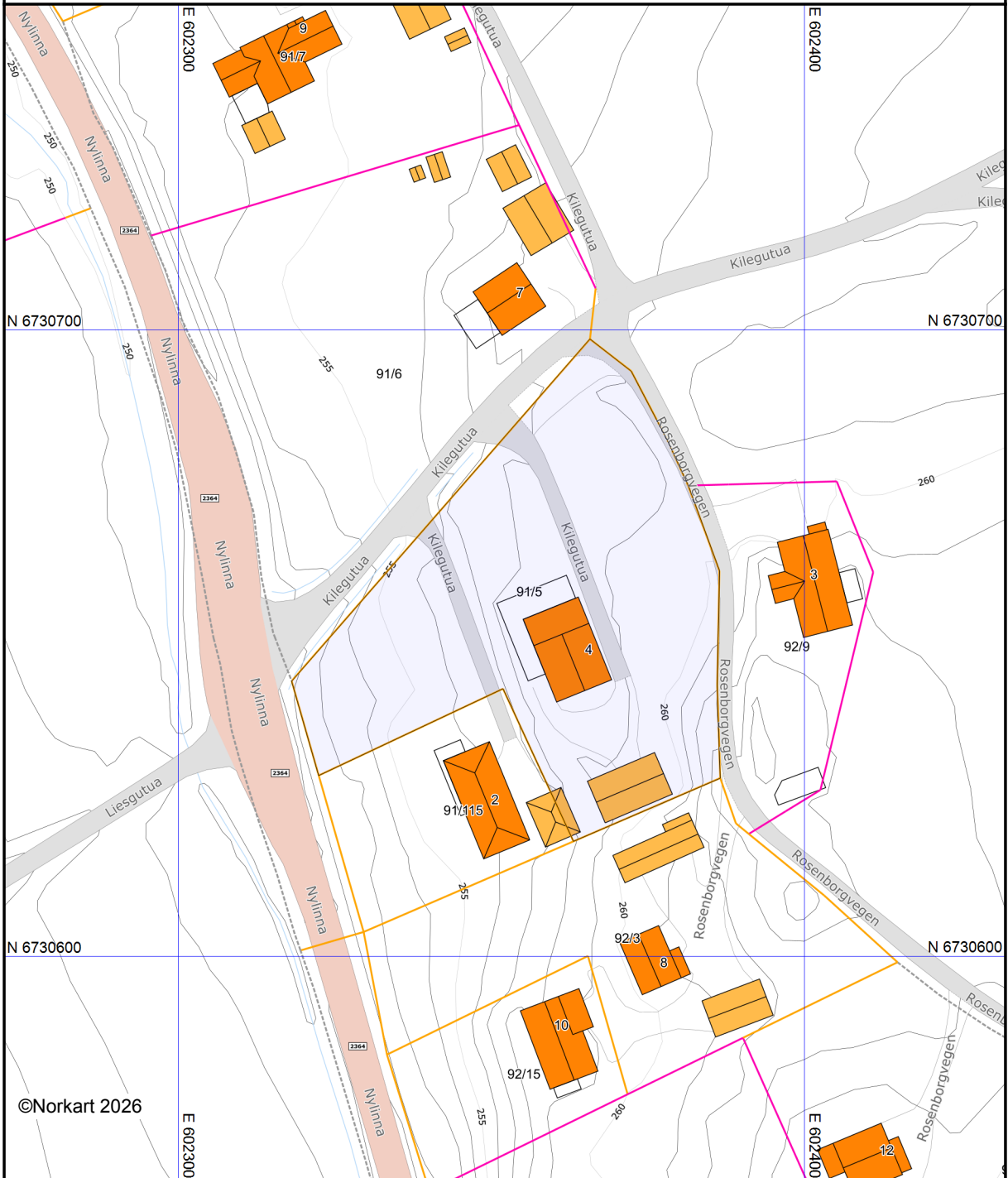
Eiendom: 91/5  
Adresse: Kilegutua 4  
Dato: 04.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Østre Toten kommune

Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. usvis nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2026

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



# Østre Toten kommune

Utskriftsdato: 04.03.2026

**Adresse:** Postboks 24, 2851 Lena

**Telefon:** 61 14 15 00

**E-post:** postmottak@ostre-toten.kommune.no

## Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr.</b>	3442	<b>Gårdsnr.</b>	91	<b>Bruksnr.</b>	5	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Kilegutua 4, 2849 KAPP								

### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei	
Foreligger ferdigattest?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Foreligger midlertidig brukstillatelse?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Foreligger det en søknad?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Det blir vedlagt kopi av:			
<input type="checkbox"/> Ferdigattest			
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse			
<input type="checkbox"/> Pålegg			
<input type="checkbox"/> Søknad			
Kommentar			
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd.			

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

## Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |   |             |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,-  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | kr 8 950,-  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | kr 13 650,- |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).

## Kilegutua 4

Nabolaget Enge/Kihle - vurdert av 19 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 80/100



Naboskapet  
Godt vennskap 69/100

### Offentlig transport

Lie Nylinna 1 min   
Linje 400, 402, 440, 443 0.1 km

Gjøvik stasjon 22 min   
Linje R30, R30x 17.3 km

Oslo Gardermoen 1 t 7 min

### Skoler

Kapp skole (1-7 kl.) 20 min   
228 elever, 16 klasser 1.8 km

Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min   
235 elever, 20 klasser 6.1 km

Skreia ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min   
226 elever, 18 klasser 7.5 km

Lena-Valle vgs - avd. Valle 9 min   
135 elever, 7 klasser 6 km

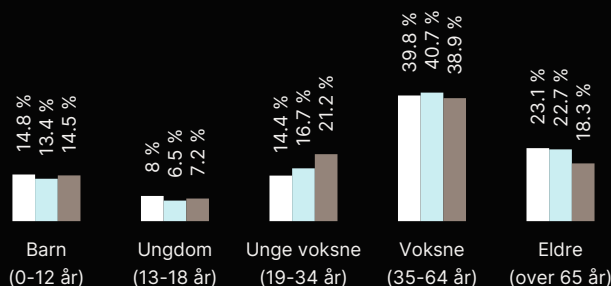
Lena-Valle vgs - avd. Lena 9 min   
500 elever, 18 klasser 6.4 km

«Et godt nabolag med barn i alle aldre»



Sitat fra en lokalkjent

### Aldersfordeling



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

### Barnehager

Kapp barnehage (1-5 år) 4 min   
78 barn 2.7 km

Hoffsvangen barnehage (1-5 år) 5 min   
56 barn 4.2 km

Bjørnsgård barnehage (1-5 år) 8 min   
56 barn 5.7 km

### Dagligvare

Kiwi Kapp 4 min   
Post i butikk, PostNord 3 km

Coop Extra Lena 8 min



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



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

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

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

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

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

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

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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