

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Skaugerudfeltet 12, 2849 KAPP

 ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 109, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 02.07.2026

Rapportdato: 12.07.2026

Oppdragsnr.: 22479-1109

Eiendomsverdi ref nr: KB8703

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS

Takstingeniør: Marius Lien



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.

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

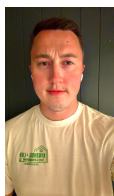
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

I Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS brenner vi for godt håndverk, ryddig kommunikasjon og fornøyde kunder. Vi kombinerer faglig tyngde med lokalkunnskap og personlig oppfølging – og det er nettopp denne kombinasjonen som gjør oss til en trygg samarbeidspartner for både privatpersoner, entreprenører og eiendomsutviklere.

Vi har mange års erfaring fra byggebransjen, både fra praktisk utførelse og teknisk rådgivning. Denne bakgrunnen gir oss et solid grunnlag for å levere takster, vurderinger og byggrådgivningstjenester som er presise, etterprøvbare og tilpasset det virkelige livet på byggeplass og eiendomsmarked.

Vi er medlemmer av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), som stiller strenge krav til fagkompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Marius Lien

Marius Lien

post@kl-tb.com

952 99 683



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Enebolig opprinnelig oppført rundt år 1900, som gjennom årene er vedlikeholdt og oppgradert i flere omganger. Boligen har tradisjonelle trekonstruksjoner over grunnmur av betong, saltakskonstruksjon og utvendig trekledning. Taktekking ble ifølge kontaktperson skiftet i 2024, og vinduene er hovedsakelig skiftet i 2009 og 2012. Innvendige overflater fremstår med varierende alder og standard, og boligen bærer preg av normalt vedlikehold og modernisering sett i forhold til byggeår.

Ved den bygningssakkyndige undersøkelsen ble det registrert enkelte forhold ved utvendige bygningsdeler som krever vedlikehold eller utbedring. Dette omfatter blant annet mangelfull insektsnetting i gesims, stedvise åpninger i ytterkledningen, begrenset lufting i nedkant av kledning, kledning ført tett mot terreng samt værslitasje på terrassekonstruksjonen. Det ble også registrert mauraktivitet i tilknytning til yttervegg der kledningen står helt ned mot terreng. Innvendig er det registrert skjevheter og knirk i etasjeskillere, noe som er vanlig for bygninger av denne alderen. Piperøret er rehabilitert med innvendig rørinnsats, men dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke.

Badet er av eldre utførelse og fremstår med flere registrerte avvik knyttet til overflater, fallforhold, membranløsninger, sluk og sanitærinstallasjoner. Våtrommet har derfor et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Ventilasjonen på badet fungerer ikke tilfredsstillende og er gitt TG3. For øvrige tekniske installasjoner er det registrert forhold knyttet til blant annet vannledninger og ventilasjon som tilsier at det må påregnes vedlikehold og utskiftninger etter hvert som komponentene når slutten av sin forventede levetid.

Drenering, grunnmur og utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre dato, og det må forventes at disse konstruksjonene har begrenset gjenværende levetid sammenlignet med dagens løsninger. Det er videre registrert enkelte HMS-forhold, blant annet manglende snøfangere, manglende radonmåling samt avvik ved innvendig trapp. Samlet sett fremstår boligen med en normal teknisk standard sett i lys av byggeår, utførte oppgraderinger og vedlikehold, men det er registrert flere bygningsdeler med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov som kjøper bør være kjent med.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon i tre på grunnmur av betong. Ytterveggene er utvendig kledd med stående trepanel. Saltakskonstruksjonen er tekket med steinbelagte stålplater (Powertekk) over diffusjonsåpent undertak. Vinduer er utført i malt tre med 2-lags isolerglass. Ytterdører er utført i malt tre. Terrasse er oppført med impregneret bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater er utført med parkett, laminat, furugulv og fliser. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført med behandlet trepanel. Etasjeskillere er utført i trebjelkelag. Boligen har innvendig malt tretrapp mellom etasjene og malte innvendige furudører. Pipe er opprinnelig oppført i teglstein og rehabilitert med innvendig rørinnsats.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad av ukjent alder, antatt oppgradert tidlig på 2000-tallet. Rommet er utført med flislagte gulv og vegger samt malt panel i himlingen. Badet er utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett, dusjnisse, badekar, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Gulvet har elektriske varmekabler. Membranløsning og oppbygning av våtromskonstruksjonen er ikke kjent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og ventilator med avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført som kobberør og rør-i-rør-system. Synlige avløpsledninger er utført i plast. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler og vinduer, samt mekanisk avtrekk fra våtrom. Varmtvannsbereder er plassert på bad. Oppvarming skjer med elektrisitet og peis med innsats. Det elektriske anlegget består av skjult og synlig ledningsopplegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er opparbeidet med adkomst- og parkeringsarealer, plen og beplantning. Boligen er fundamentert på betonggrunnmur. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Terenget rundt boligen er opparbeidet med normale uteoppholds- og adkomstarealer.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommunen opplyser at det ikke foreligger opprinnelige byggetegninger for boligen i kommunens arkiver. Som følge av manglende tegningsgrunnlag har undertegnede ikke hatt mulighet til å kontrollere om dagens planløsning og rominndeling samsvarer med opprinnelig godkjent utførelse. Eventuelle bygningsmessige endringer eller bruksendringer kan derfor ikke verifiseres mot offentlig godkjent dokumentasjon. Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuelle manglende godkjenninger eller avvik fra opprinnelig byggesaksgrunnlag og oppfordres til å undersøke forholdet nærmere med kommunen ved behov.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

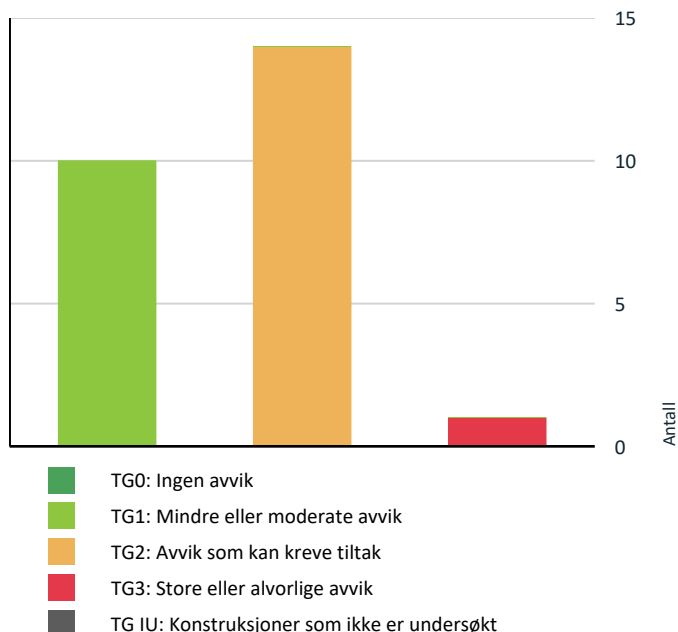
Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

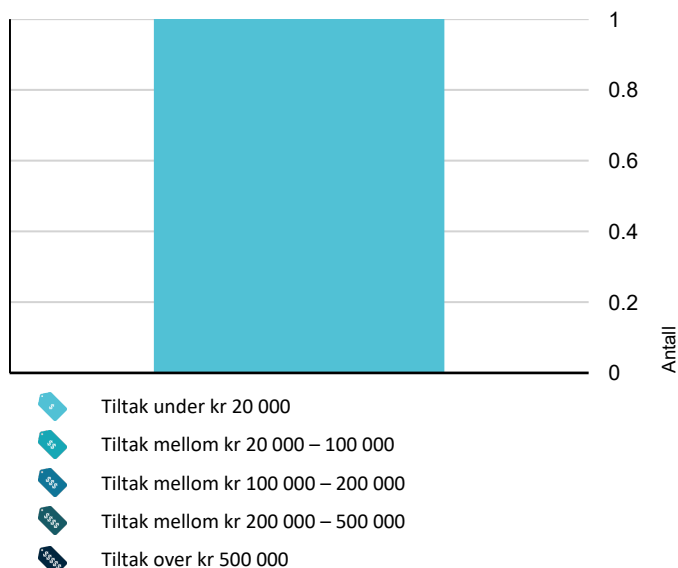
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Boligens energimerking



Beskrivelse

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.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger i Eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Ved kjøp av brukt bolig må det forventes et løpende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Omfanget vil blant annet avhenge av bygningsdelenes alder, utførelse, materialvalg og tidligere vedlikehold. Byggeskikk og tekniske løsninger varierer med byggeår, og dette kan påvirke blant annet komfort, energibruk og vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er utført med steinbelagte stålplater, og undertaket er et diffusjonsåpent undertak. Det ble opplyst at taktekkingen ble skiftet for ca. 2 år siden.

Taktekkingen er visuelt inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone.

Årstall: 2024 **Kilde:** Kontaktperson



Oversiktsbilde av taktekingen.

! TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Vindskier er i treverk. Konstruksjonsdelene er visuelt inspisert fra bakkenivå.

Årstall: 2024 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Mønet saltakskonstruksjon utført som sperrekonstruksjon. Undertaket er utført med diffusjonsåpen takduk. Takkonstruksjonen har en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling.

Store deler av takkonstruksjonen er skråtak og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer skader i områder som ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert manglende insektsnetting i gesimskasser. Dette har medført forekomst av fuglereir i gesims på tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres insektsnetting i gesimskasser for å hindre at fugler og insekter får tilgang til loft og takkonstruksjon. Manglende insektsnetting kan føre til etablering av fuglereir og skadedyr, noe som kan gi skader på konstruksjonen og redusert levetid på bygget.

Tilstandsrapport



Kaldt kne loft.



! TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med utvendig stående bordkledning.

Yttervegger er visuelt innsisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert stedvis åpninger i kledningen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på veggkonstruksjonen over tid. Det anbefales å utbedre åpningene for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av ytterveggene.
- Kledningen er enkelte steder ført for tett ned mot terreng, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på kledningen.
- Utenfor inngangspartiet ble det registrert mauraktivitet oppunder kledningen. Her går kledningen helt ned til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i kledningen bør utbedres, og det bør sikres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å redusere risiko for fuktinntrengning, råteskader og skadedyr. Mauraktivitet i tilknytning til trekonstruksjoner kan indikere gunstige forhold for etablering, og det anbefales å undersøke og eventuelt iverksette tiltak mot maur dersom aktiviteten vedvarer. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og ytterligere skadedyrangrep.

Tilstandsgraden er satt på grunn av stedvis åpninger i kledningen, mangelfull avstand mellom trekledning og terreng samt registrert mauraktivitet. Forholdene medfører økt risiko for oppfukting av trekledningen, redusert uttørking og inntrengning av skadedyr, og avviker fra anbefalt utførelse etter anerkjent byggeskikk.



Ytterkledningen går helt ned i terreng, og det er i dette området registrert mauraktivitet.



Mauraktivitet oppunder og rundt nedre kant på kledning.



Åpninger i ytterkledningen.

Tilstandsrapport



Åpninger i ytterkledningen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass fra henholdsvis 2009 og 2012.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

To-fløyet balkongdør i malt utførelse fra 2002. Ytterdøren er også utført med malt overflate og er fra omtrent samme år.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse på to fasader, utført med impregnert understøttelse og bjelkelag, overflatebehandlede gulvbord og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Gulvet og rekkverket på terrassen er værslitt. Det anbefales vedlikehold for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres nødvendig vedlikehold av gulv og rekkverk for å forlenge levetiden og sikre at funksjon og sikkerhet opprettholdes. Manglende vedlikehold kan føre til redusert bæreevne, økt risiko for råte og skader, samt svekket sikkerhet for brukere.



INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater er utført med parkett, laminat, furugulv og fliser.

Overflatene fremstår med varierende alder og tilstand.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater er utført med behandlet trepanel. Innvendige himlinger er utført med behandlet trepanel.

Overflatene fremstår med varierende alder og tilstand.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv på grunn i 1. etasje.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjeller på inntil ca. 25 mm i hovedetasjen og inntil ca. 40 mm i loftsetasjen.
- Det er registrert en del knirk og ujevnheter på gulv i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Utbedring av høydeforskjeller kan vurderes dersom dette oppleves som sjenerende eller gir praktiske utfordringer. Konsekvensen av slike høydeforskjeller er hovedsakelig estetisk og kan påvirke brukervennligheten, men det er normalt i eldre bygninger og utgjør vanligvis ikke en konstruksjonsmessig risiko.
- Det bør vurderes utbedring av knirk og ujevnheter i gulvet for å oppnå bedre komfort og funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt slitasje på gulv og eventuelt forverring av ujevnhetene over tid.



Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger innenfor et område som ifølge NGUs aktsomhetskart er betegnet med moderat til lav radonforekomst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipen er opprinnelig oppført i teglstein. Ved befaring ble det observert at pipeløpet er rehabilitert med innvendig rørinnsats. Type rør og tidspunkt for rehabiliteringen er ikke kjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Brannmurer er oppført i lettklinkerblokker (Leca). Boligen er utstyrt med peis med innsats samt sot-/feieluke i hovedetasjen.

Det er ikke registrert synlige avvik under befaringen, men på bakgrunn av ukjent alder på piperør og innvendig tilstand anbefales det ytterligere undersøkelser av pipen utført av fagkyndig.



Peisinnsats i hovedetasjen.



Pipeløpet.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med innvendig malt tretrapp mellom hovedetasjen og loftsetasjen. Trappen har rekkverk i treutførelse. Ved befaring ble det registrert at trappen ikke tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet på enkelte punkter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- De registrerte forholdene medfører økt risiko for fall- og klemskader, særlig for små barn. Det anbefales å etablere håndløper på vegg og utbedre rekkverk og åpninger mellom trinn dersom trappen ønskes oppgradert til et sikkerhetsnivå som samsvarer med dagens forskriftskrav. Det bemerkes at bygninger oppført etter eldre forskrifter ikke nødvendigvis er pålagt å oppfylle dagens krav, men utbedring vil bidra til økt sikkerhet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte furudører innvendig.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er observert maur i tilknytning til utvendig kledning som står helt ned i terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert forekomst av maur oppunder ytterkledningen utenfor inngangspartiet, hvor kledningen er ført helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å fjerne maur og hindre videre etablering, samt vurdere å endre kledningen slik at den ikke står direkte mot terreng. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skade på bygningskonstruksjonen, samt mulig inntrenging av maur i boligen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er av ukjent alder, men det er indikasjoner på at det ble oppgradert tidlig på 2000-tallet.

Rommet er utført med fliser på gulv og vegger, samt malt panel i himlingen. Rommet er utstyrt med badekar, dusjnise, servantinnredning, opplegg for vaskemaskin og veggmontert toalett.



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker i flisfugene på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkene i flisfugene bør utbedres for å hindre at vann trenger inn bak flisene, da dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Utbedring bør utføres av fagperson for å sikre varig og korrekt resultat.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med fliser og elektriske varmekabler.

Det er ikke flislagt under varmtvannsbereider og vaskemaskin. Dusjsonen er avgrenset med oppkant mot øvrig gulv, noe som medfører at vann utenfor dusjsonen ikke ledes til sluk. Tilsvarende forhold er observert under badekaret. Gulvet har relativt flate fallforhold utenfor våtsonen, mens det er målt fall på ca. 1:50 innenfor dusjsonen. Ut fra visuelle observasjoner fremstår det som sannsynlig at dagens flisgulv er lagt på eksisterende fliser, uten at dette er verifisert ved destruktive undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Dusjsonen er avgrenset fra øvrig gulv med en oppkant, dette medfører at eventuelt vann på øvrig gulv ikke vil ledes til sluk.



Det er ikke flislagt under vaskemaskin og vvb.

Tilstandsrapport



Rommet har ikke avgrensning ved dør med membranoppkant på minimum 15mm.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

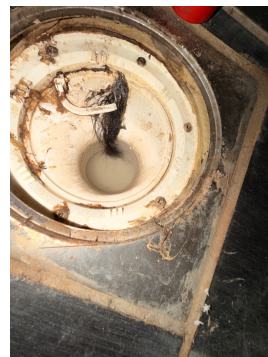
Rommet er utstyrt med to plastsluk. Membran og tettesjikt er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membranen er ikke ført korrekt under klemringen i sluket.
- Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer, noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone. Dette gjelder spesifikt vannrør som kommer opp gjennom gulvet under servant, hvor det ikke er etablert noe form for tettesjikt rundt gjennomføringene.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Det bør etableres forskriftsmessig tettesjikt rundt rørgjennomføringene for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tettesjikt er økt risiko for fuktskader og påfølgende skader på bygningsdeler i våtsonen.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



Sluk under badekar.



Sluk i dusjsonen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnisje og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen form for ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Tilstandsrapport

- Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom under trappen, det er ikke foretatt hulltaking i våtsoner da disse ligger mot yttervegg. Det ble ikke påvist unormale forhold eller forhøyede fuktverdier på kontrollstedet. Undersøkelsen er stikkprøvebasert og representerer kun kontrollert område, og utelukker ikke at skader kan forekomme i øvrige deler av konstruksjonen.



Fuktmåling i tilliggende konstruksjon.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kaffemaskin. Kjøkkenet fremstår i god stand.



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannledninger er utført som rør-i-rør-system og kobberør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tette muffer på varerørene i benkeskapet på kjøkkenet.
- Det er ikke etablert lekkasjesikring på vannrør og vannfordelere som kommer opp utenfor vanntett sjikt på badet.

Dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres tette muffer på varerørene i benkeskapet på kjøkkenet for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende tette muffer øker risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningsdeler.
- Det bør etableres lekkasjesikring på vannrør og vannfordelere som kommer opp utenfor vanntett sjikt på badet, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer.



Vannledninger og fordelere på bad.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør er utført i plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres i hovedsak ved aktiv bruk av lufting gjennom åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert noen form for ventilasjonssystem i boligen. Ventilasjon skjer hovedsakelig ved åpning av vinduer, noe som gir begrenset kontroll over luftutskiftingen og kan medføre redusert luftkvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres et ventilasjonssystem for å sikre tilstrekkelig og kontrollert luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og fuktskader, samt redusert bokomfort.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med et volum på ca. 120 liter.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med både skjult og synlig ledningsopplegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn



Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke observert tegn til fuktsikring av grunnmuren på den opprinnelige boligen. På tilbygget er det registrert bruk av grunnmursbeskyttelse som er synlig over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke synlige tegn til fuktsikring av grunnmuren rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen. Manglende fuktsikring kan føre til økt fare for fuktskader, muggdannelse og forringelse av innemiljøet.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren på den opprinnelige bygningen fremstår som en gråsteinsmur. Tilbygget har grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert oppsprekninger og avskallinger på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Oppsprekninger og avskallinger på grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på muren.

Tilstandsrapport



Grunnmuren har avskallinger mot terreng.



Utvendig overflatebehandling av grunnmuren flasser.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er plassert på det høyeste punktet på tomten og har hovedsakelig fall fra grunnmuren.

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

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent alder og type, tilkoblet det offentlige nettet via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er utført i plast, men med ukjent alder, tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

- De registrerte forholdene medfører økt risiko for fall- og klemskader, særlig for små barn. Det anbefales å etablere håndløper på vegg og utbedre rekkverk og åpninger mellom trinn dersom trappen ønskes oppgradert til et sikkerhetsnivå som samsvarer med dagens forskriftskrav. Det bemerkes at bygninger oppført etter eldre forskrifter ikke nødvendigvis er pålagt å oppfylle dagens krav, men utbedring vil bidra til økt sikkerhet.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje, lager

Byggeår

1994

Kommentar

Basert på opplysninger fra kommunens arkiver.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført med gulv på grunnen i betong. Veggkonstruksjonene er utført i bindingsverk av tre og utvendig kledd med stående trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform og er teknet med betongtakstein. Garasjen er utstyrt med to leddporter i tre samt adkomstdør i bakkant. Det er i senere tid oppført et tilbygd utvendig bodareal.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 320 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 450 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

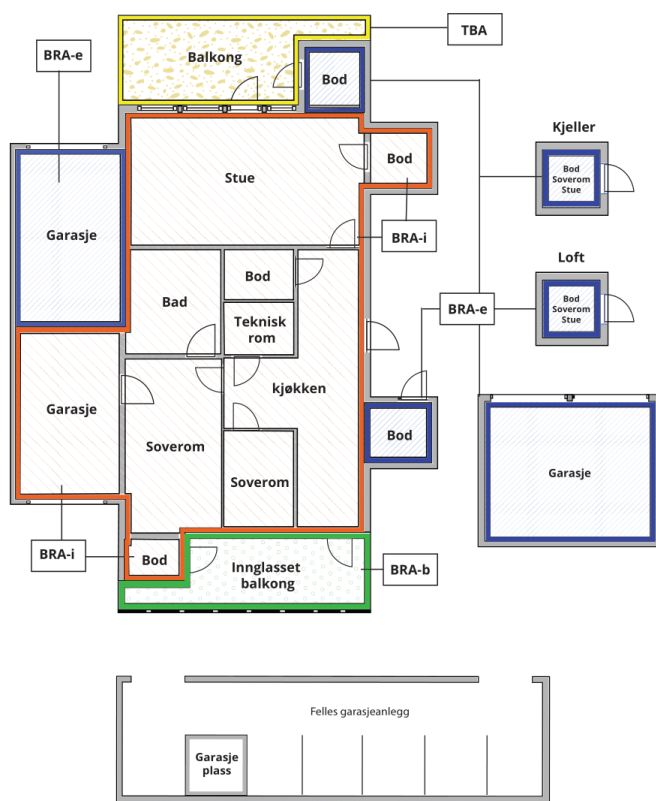
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	68			68	62
Loftsetasje	30			30	
SUM	98				62
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang 2, hall med trapp, stue/kjøkken, bad, stue		
Loftsetasje	Soverom, gang, soverom 2		

Kommentar

Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,12–2,18 meter. Loftsetasjen har skrå himling som medfører varierende romhøyde. Deler av arealet har romhøyde under 1,90 meter som følge av takkonstruksjonens utforming.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrundning kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Kommunen opplyser at det ikke foreligger opprinnelige byggetegninger for boligen i kommunens arkiver. Som følge av manglende tegningsgrunnlag har undertegnede ikke hatt mulighet til å kontrollere om dagens planløsning og rominndeling samsvarer med opprinnelig godkjent utførelse. Eventuelle bygningsmessige endringer eller bruksendringer kan derfor ikke verifiseres mot offentlig godkjent dokumentasjon. Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuelle manglende godkjenninger eller avvik fra opprinnelig byggesaksgrunnlag og oppfordres til å undersøke forholdet nærmere med kommunen ved behov.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se konstruksjonsdelene.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Marius Lien	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	109	37		0	1269.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skaugerudfeltet 12

Hjemmelshaver

Hammerseng Vigdis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Kapp i Østre Toten kommune. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og fremstår som et rolig og familievennlig boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Beliggenheten gir gode solforhold og et trivelig bomiljø.

Fra eiendommen er det kort avstand til daglige servicetilbud på Kapp og Lena, herunder dagligvareforretninger, skoler, barnehager, idrettsanlegg og øvrige offentlige og private servicetilbud. Det er gode kollektivforbindelser i området, blant annet via Kapp stasjon på Gjovikbanen, som gir enkel forbindelse mot både Gjovik og Oslo. Området har også gode gang- og sykkelforbindelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende boligbebyggelse. En del av eiendommen, ca. 481 m², ligger innenfor hensynssone H220 – gul støysoner iht. retningslinje T-1442. Nye tiltak innenfor hensynssonen kan utløse krav til nærmere vurdering av støyforhold.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Skaugerudfeltet (planID 19910001), som er en eldre reguleringsplan vedtatt 30.05.1991. Reguleringsplanens bestemmelser gjelder for arealbruk og eventuell fremtidig utvikling av eiendommen.

Det foreligger også et planforslag til ny kommuneplanens arealdel (planID 2024KP01), men denne er på tidspunktet for rapporten ikke endelig vedtatt og har derfor ingen rettsvirkning for eiendommen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårds plass og adkomstarealer, samt plen og beplantning. Terrenget rundt boligen er hovedsakelig svakt skrånende og tilrettelagt med fall bort fra bygningen der dette er synlig. Eiendommen fremstår som normalt opparbeidet med arealer for adkomst, parkering og uteopphold.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er en selveierbolig oppført på eiet tomt. Det er ikke opplyst om forhold utover det som fremgår av grunnboken. Eventuelle tinglyste servitutter, rettigheter og heftelser følger eiendommen og kan få betydning for bruk og utnyttelse av eiendommen.

Det anbefales at interessenter gjør seg kjent med grunnboksutskrift og eventuelle tinglyste dokumenter for nærmere opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	08.07.2026		Gjennomgått		Ja



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Adresse

Skaugerudfeltet 12, 2849 KAPP

Dato for energimerking

08.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-320501

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

140295469

Gårdsnummer

109

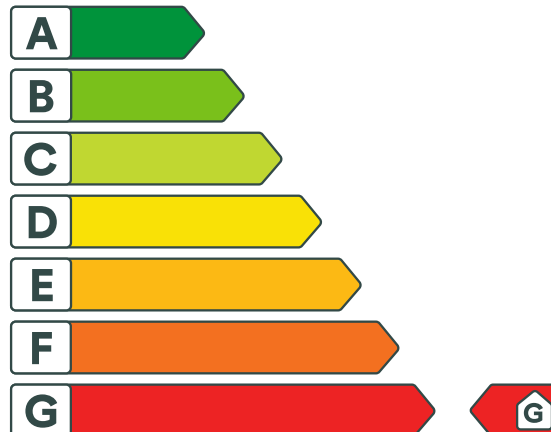
Bruksnummer

37

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

1900

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

489,52 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

646,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år

67 880 kWh



Skaugerudfeltet 12, 2849 KAPP



Detaljering

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



Skaugerudfeltet 12, 2849 KAPP



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspørre etableres på kald side.

Tiltak 2: 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 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 6: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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 8: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 9: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: 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 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 16: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: 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 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 24: 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 25: 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 26: 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.



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>

Egenerklæring

Skaugerudfeltet 12, 2849 KAPP

02 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Skaugerudfeltet 12

Postadresse

Skaugerudfeltet 12

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2011

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Hammerseng-Edin, Gro

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.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Trinn ved inngangsparti er ikke i optimal stand. Selve inngangspartiet er solid og i god stand, men det er de to trappetrinnene som er litt mindre stødige

Ute vannkranen er slitt og må håndteres forsiktig. Bør nok skiftes.

Et sted på den store plattingen har jeg lagt merke til at det er en planke som stikker bittelitt «opp» slik at det ikke er helt jevnt over hele partiet.

Vaskemaskinen på badet lager en del lyd når den vasker. Der er nok noe med den som bør kikkles på, det er visstnok en veldig dyr og bra modell i følge mamma, så er sikkert verdt å få service på den.

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 14655393

Egenerklæringsskjema

Name

Gro Hammerseng-edin

Date

2026-07-02

Identification

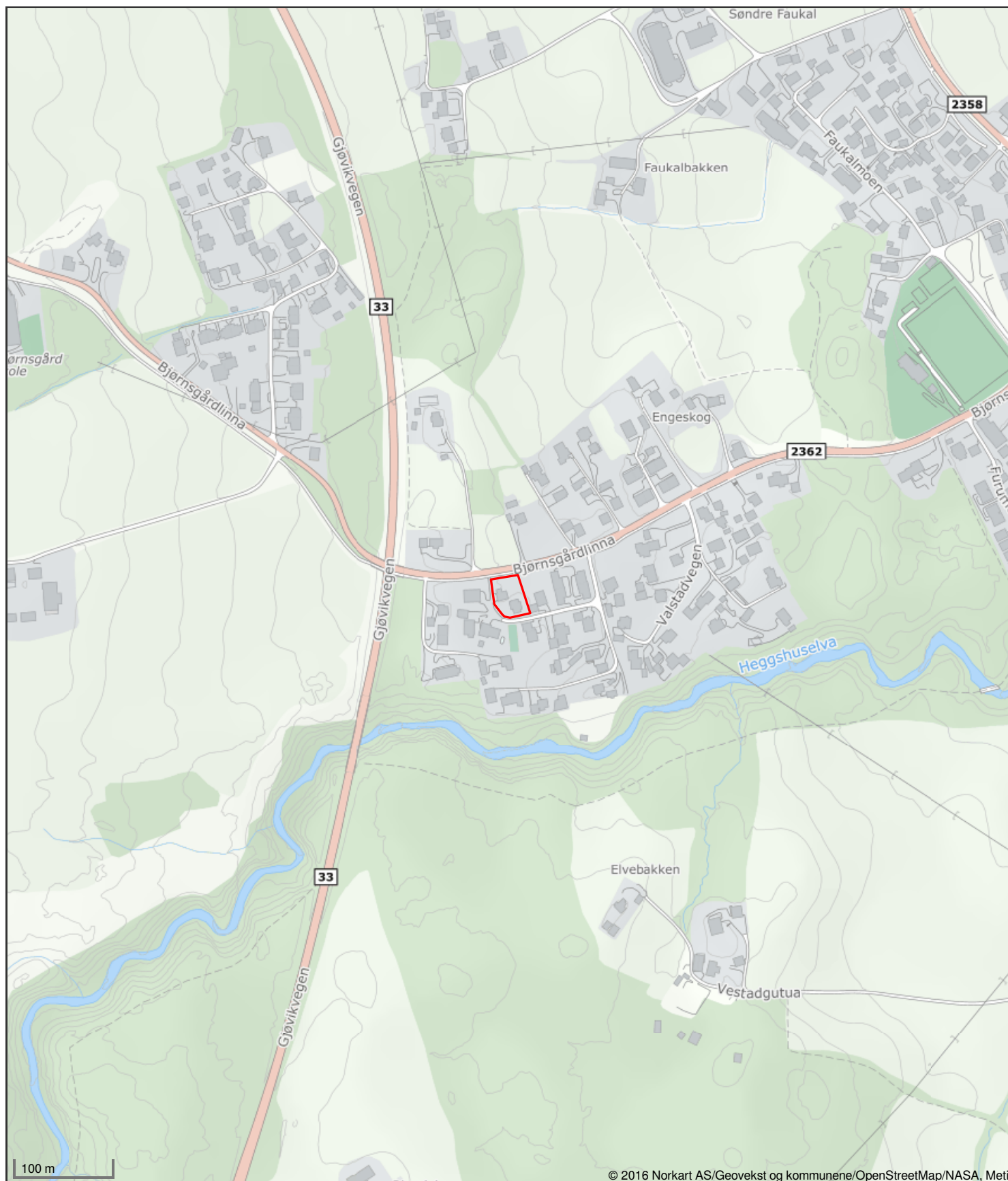


Gro Hammerseng-edin



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

Oversiktskart for eiendom 3442 - 109/37//





Østre Toten kommune

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena

Telefon: 61 14 15 00

Utskriftsdato: 23.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Østre Toten kommune

Kommunenr.	3442	Gårdsnr.	109	Bruksnr.	37	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skaugerudfeltet 12, 2849 KAPP								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 560,62 kr
Eiendomsskatt	5 168,00 kr
Feiing	579,00 kr
Renovasjon	4 000,00 kr
Vann	6 624,50 kr
Sum	24 932,12 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann	25%	39.5 m ³	30.64	1/1	0 %	1 210,19 kr	1 210,19 kr
Innbetalt akonto vann	25%	-37 m ³	30.64	1/1	0 %	-1 133,59 kr	-1 133,60 kr
Forbruk avløp	25%	39.5 m ³	46.44	1/1	0 %	1 834,28 kr	1 834,29 kr
Innbetalt akonto avløp	25%	-37 m ³	46.44	1/1	0 %	-1 718,19 kr	-1 718,20 kr
Forbruk vann	15%	39.5 m ³	28.19	1/1	0 %	1 113,37 kr	1 113,37 kr
Innbetalt akonto vann	15%	-37 m ³	28.19	1/1	0 %	-1 042,90 kr	-1 042,91 kr
Forbruk avløp	15%	39.5 m ³	42.72	1/1	0 %	1 687,53 kr	1 687,54 kr
Innbetalt akonto avløp	15%	-37 m ³	42.72	1/1	0 %	-1 580,73 kr	-1 580,74 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Akonto vann	15%	78 m ³	28.19	1/1	0 %	2 198,55 kr	1 099,28 kr
Fastavgift vann	15%	1 Aar	3824.90	1/1	0 %	3 824,90 kr	1 912,45 kr
Vannmålerleie	15%	1 Aar	290.95	1/1	0 %	290,95 kr	145,47 kr
Akonto avløp	15%	78 m ³	44.59	1/1	0 %	3 477,67 kr	1 738,85 kr
Fastavgift avløp	15%	1 Aar	5050.80	1/1	0 %	5 050,80 kr	2 525,40 kr
Renovasjonsgebyr	25%	1 Stk	4706.25	1/1	0 %	4 706,25 kr	2 353,13 kr
Fradrag 80 l dunk	25%	1 Stk	-706.25	1/1	0 %	-706,25 kr	-353,13 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 Stk	739.00	1/1	0 %	739,00 kr	369,50 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1565900 Prom	3.27	1/1	0 %	5 120,00 kr	2 560,00 kr
					Sum	25 071,83 kr	12 720,89 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skaugerudfeltet 12

Nabolaget Fauchaldplassen/Bjørnsgård - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Skaugerudfeltet	2 min	🚶
Linje 440, 442, 443, 444	0.2 km	
Gjøvik stasjon	18 min	🚆
Linje R30, R30x	13.7 km	
Oslo Gardermoen	1 t 13 min	🚆

Skoler

Kapp skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
228 elever, 16 klasser	3.8 km	
Hoffsvangen skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
175 elever, 15 klasser	5.3 km	
Nordli skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
76 elever, 6 klasser	5.5 km	
Lena ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min	🚶
235 elever, 20 klasser	7.4 km	
Lena-Valle vgs - avd. Valle	10 min	🚶
135 elever, 7 klasser	7.1 km	
Lena-Valle vgs - avd. Lena	10 min	🚶
500 elever, 18 klasser	7.5 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

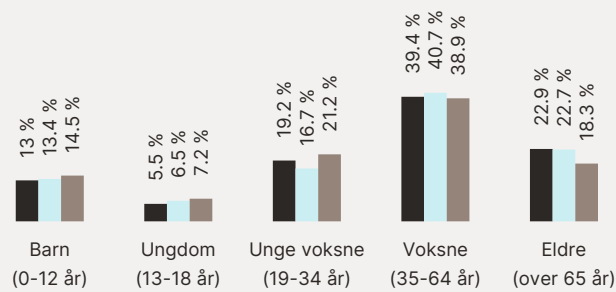


Naboskapet
Høflige 61/100



Kvalitet på skolene
Bra 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fauchaldplassen/Bjørnsgår...	1 062	551
Kapp	2 485	1 202
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjørnsgård barnehage (0-5 år)	10 min	🚶
57 barn	0.8 km	
Kapp barnehage (0-5 år)	6 min	🚶
77 barn	3.5 km	
Hoffsvangen barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
51 barn	5.4 km	

Dagligvare

Kiwi Kapp	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord	2.8 km	
Coop Extra Lena	9 min	🚶



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



Trafikk
Lite trafikk 87/100



Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

- 

Bjornsgård skole
Aktivitetshall

9 min 
0.7 km
- 

Fauchaldplassen gressbane
Fotball

8 min 
0.7 km
- 

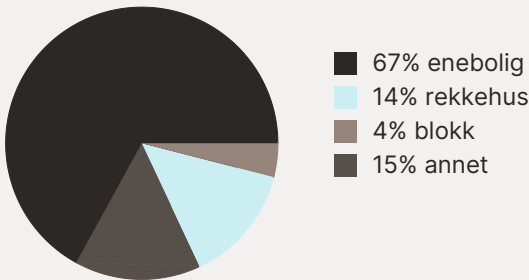
Toten Treningssenter Lena

10 min 
- 

Skreia Trim

15 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

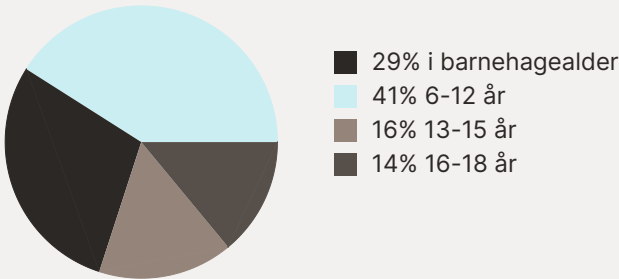
AMFI Raufoss

16 min 
- 

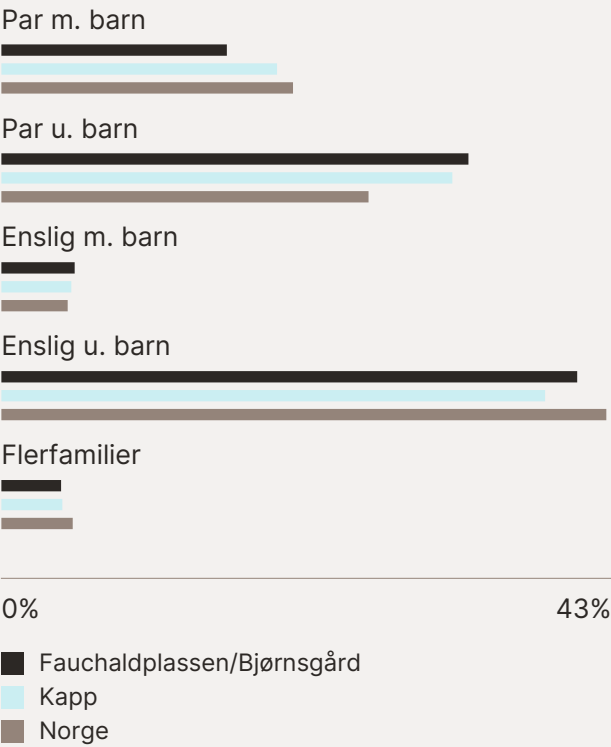
Apotek 1 Lena

10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

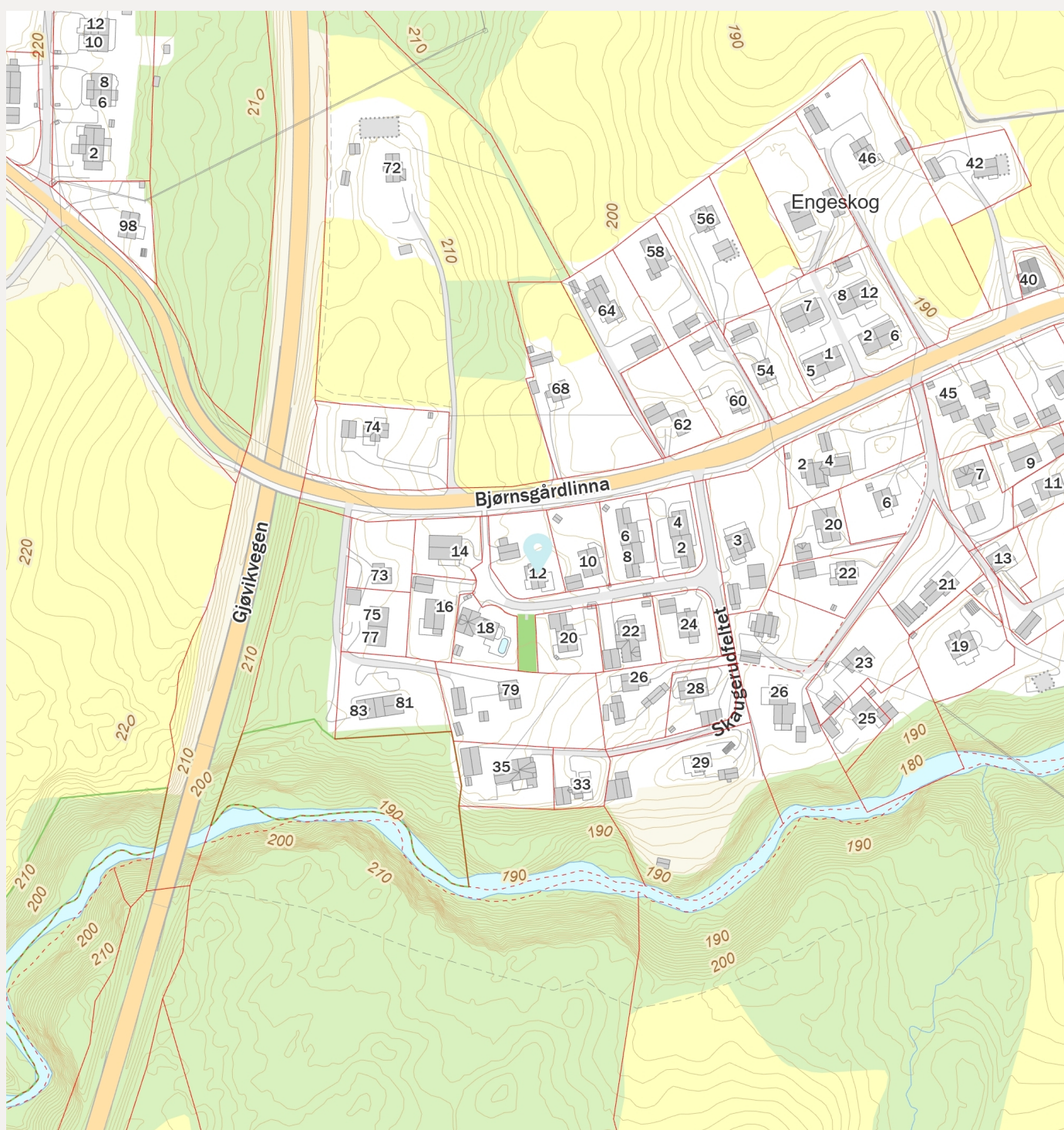
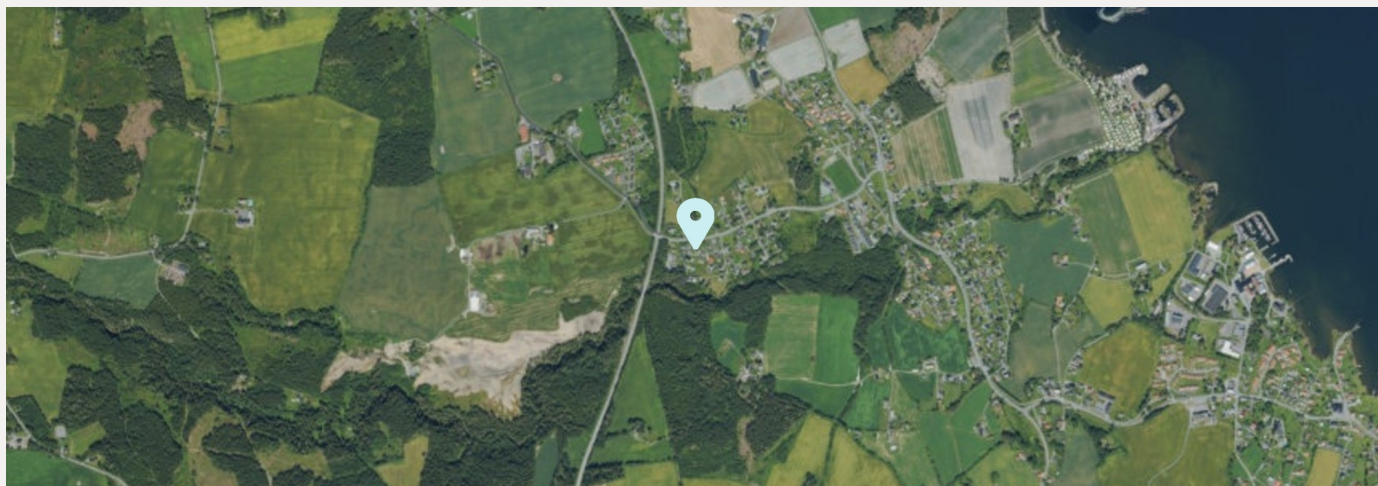


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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, skadeinsekter, 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, skadeinsekter, 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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/-pakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket fra Hiscox avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 7 049,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 4 909,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 4 214,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde.

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjoper@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og vernetting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket vernetting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

- 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,-

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige





ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelen



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

www.etnedalsparebank.no