Vestgardslinna 91

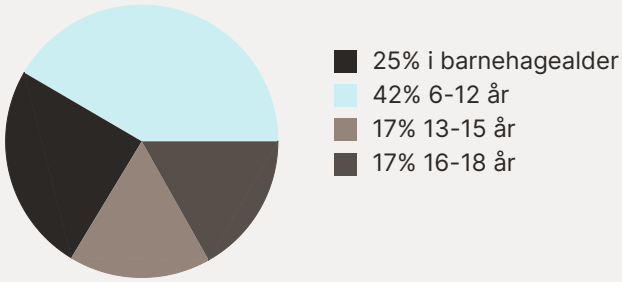
Offentlig transport

Fjørkenstad Linje 400, 401, 438	8 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	52 min

Skoler

Totenviken skole (1-7 kl.) 79 elever, 7 klasser	6 min 5 km
Skreia ungdomsskole (8-10 kl.) 226 elever, 18 klasser	10 min 9.6 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	20 min 17.6 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	21 min 18 km

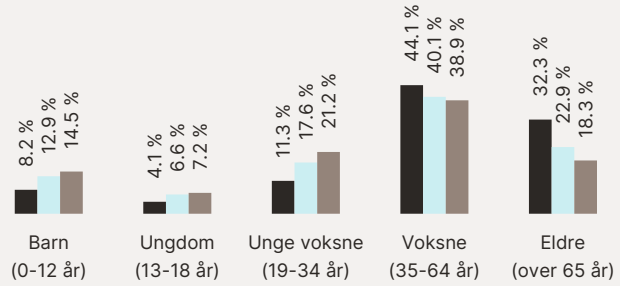
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Reinsby	195	123
Kommune: Østre Toten	14 827	7 484
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fredsvoll barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 4.9 km
Oliviabakken barnehage (1-5 år) 38 barn	12 min 10 km
Eventyråsen barnehage (0-5 år) 64 barn	13 min 12 km

Dagligvare

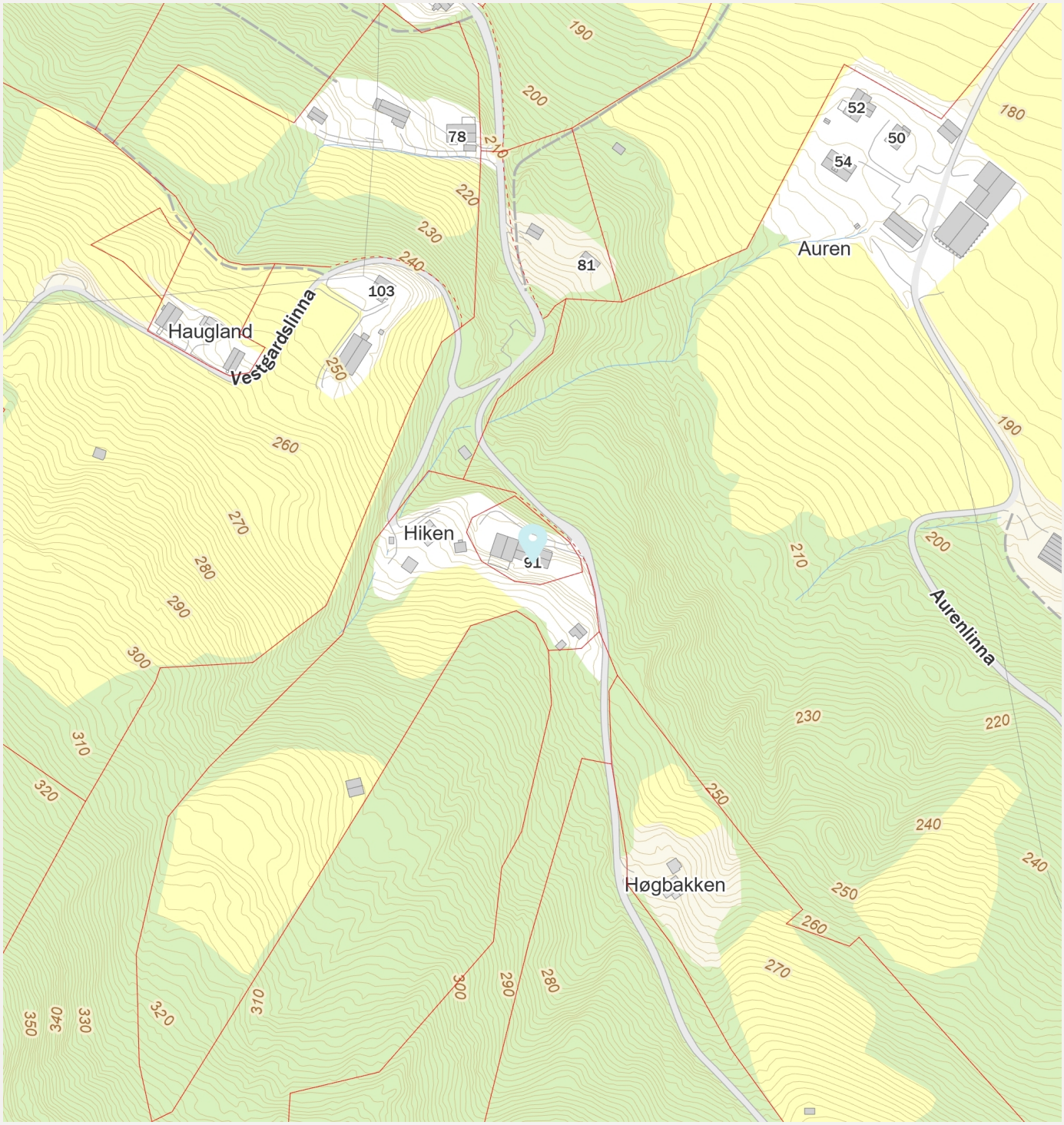
Kiwi Skreia Post i butikk, PostNord	9 min 8.8 km
Coop Extra Skreia	10 min

Sport

Totenviken skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	5 min 4.9 km
Skreia IL Fotball	9 min 8.8 km
Skreia Trim	10 min
Toten Treningssenter Lena	20 min

FINN 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





FINN 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

Egenerklæring

Vestgardslinna 91, 2848 SKREIA

12 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vestgardslinna 91	Vestgardslinna 91	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2024

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.

Hovedselger siden september 2024
Medselger fra januar 2025 til mai 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Kubiak, Robert Janusz

Selger

Slawski, Szymon Sebastian

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 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Maling

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen 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

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

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Slamavskiller

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

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk veg i garasje

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ 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 nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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 69492901

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Robert Janusz Kubiak	**2026-08-12**	**Szymon Sebastian Slawski**	**2026-08-12**

Identification

Robert Janusz Kubiak

Identification

Szymon Sebastian Slawski

Signicat

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Vestgardslinna 91, 2848 SKREIA

ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 5, bnr. 50

Markedsverdi

3 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 384 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1135 **Eiendomsverdi ref nr:** TU1472

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST & BYGGRÅDGIVNING AS **Takstingeniør:** Marius Lien

D

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.

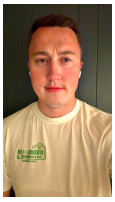
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

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

post@kl-tb.com
952 99 683

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig opprinnelig oppført i 1979, med senere tilbygg og flere oppgraderinger. Ifølge tidligere salgsopplysninger ble boligen påbygd i 2007, badet oppgradert omkring 2006 og kjøkkenet oppgradert i 2020. Det foreligger ferdigattest for tilbygget datert 09.08.2018.

Bygningen har konstruksjoner og bygningsdeler av varierende alder og utførelse. Utvendig er det registrert værslitasje på blant annet taktekking, trekledning og eldre vinduer, samt enkelte mangler ved beslag, snøfangere, rekkverk og fallsikring. Overgangen mellom opprinnelig bolig og tilbygg vurderes som et utsatt område, blant annet på bakgrunn av tidligere opplyst taklekkasje og begrenset dokumentasjon på utførte arbeider. Takkonstruksjonen har flere lukkede og vanskelig tilgjengelige partier, og enkelte deler har derfor begrenset kontrollmulighet.

Balkonger, terrasser og trapper har varierende utførelse. Det er registrert enkelte forhold knyttet til fundamentering, innfesting og fallsikring, herunder manglende eller utilstrekkelige rekkverk enkelte steder. Innvendig er det registrert noe knirk, åpninger i enkelte gulvskjøter og høydeavvik i gulvene, uten at det er registrert forhold som tilsier umiddelbare konstruktive tiltak.

I kjelleren er det påvist forhøyet fuktnivå i enkelte innforede konstruksjoner. Dette må ses i sammenheng med eldre drenering, mangelfull grunnmursbeskyttelse og registrerte forhold ved grunnmur. Det er blant annet registrert stedvis avskalling, åpning/hull og sprekk i murkonstruksjon ved garasje-/verkstedsdelen. Deler av grunnmuren er også tildekket og ikke tilgjengelig for full kontroll.

Badet i hovedetasjen er av eldre dato og mangler dokumentasjon på tettesjikt og øvrig fuktsikring. Det er registrert avvik knyttet til blant annet fallforhold, vindu i våtsone, ventilasjon og tilgjengelighet til sluk. Vaskerommet i kjeller har mangelfulle fallforhold, ukjent og stedvis mangelfullt tettesjikt samt forhøyet fuktnivå i tilliggende konstruksjon. Det er ikke registrert unormale fuktverdier i kontrollpunkt ved badet.

Kjøkkenet har oppgraderinger fra 2020 og fremstår med normal funksjonell innredning. Det er registrert enkelte forhold ved gulv og avslutning av rør-i-rør-systemet. De tekniske installasjonene er av varierende alder, og det er registrert enkelte avvik ved vanninstallasjoner, varmtvannsberedere, ventilasjon og elektrisk anlegg. Eiendommen har privat vannforsyning fra borehull og privat avløpsanlegg med septiktank.

Samlet fremstår boligen med normal aldersmessig standard sett opp mot byggeår, tilbygg og senere oppgraderinger. Det foreligger flere vedlikeholds- og utbedringspunkter, særlig knyttet til våtrom, fuktforhold i kjeller, drenering, utvendige konstruksjoner, fallsikring og tekniske installasjoner. Flere av forholdene var også omtalt i tilstandsrapporten fra 2024, mens dagens undersøkelser har gitt en mer detaljert vurdering av enkelte konstruksjoner og fuktforhold.

Det er i tillegg registrert avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning/rombruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer om alle registrerte endringer er omsøkt og godkjent.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak i trekonstruksjon tekket med profilerte metalltakplater. Ytterveggene er hovedsakelig oppført i bindingsverk av tre med utvendig trekledning, mens enkelte fasadepartier er kledd med plater. Boligen har vinduer og ytterdører av varierende alder og utførelse, hovedsakelig i tre og PVC med isolerglass. Det er flere balkonger og terrasser utført i trekonstruksjoner, samt utvendige trapper. Boligen har elementpipe ført over tak.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminat, vinylklikk, furugulv og gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater består blant annet av malte glatte flater, strie, trepanel, panelplater, MDF-panel og Tak-ess. Etasjeskillere er hovedsakelig utført som trebjelkelag, mens gulv mot grunn i kjeller er av betong. Boligen har flere innvendige trapper i trekonstruksjon og hovedsakelig malte fyllingsdører. Det er vedovn i kjeller og vedovn ved spisestue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Boligen har bad i hovedetasjen og vaskerom i kjelleren. Badet er ifølge tidligere opplysninger oppgradert omkring 2006 og har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, servantinnredning, vegghengt toalett, dusj og badekar. Vaskerommet er av ukjent alder og har flislagt gulv med gulvvarme, trepanel på vegger, innredning med kum og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med oppgraderinger utført i 2020 ifølge tidligere salgsopplysninger. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat, med oppvaskkum i stål. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er takhengt kjøkkenventilator over platetoppen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet i kjelleren har gulvbelegg, malte plateoverflater på vegger og Tak-ess i himling. Rommet er utstyrt med servant og gulvmontert toalett, og har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber, med enkelte nyere deler som rør-i-rør-system. Synlige avløpsledninger er

Beskrivelse av eiendommen

hovedsakelig av plast. Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon, kombinert med mekanisk avtrekk fra enkelte rom. Oppvarming skjer med luft-til-luft-varmepumper, elektriske panelovner, gulvvarme og vedfyring. Boligen har varmtvannsberedere på vaskerom og i garasje/teknisk rom. Det elektriske anlegget består av både eldre og nyere installasjoner, med sikringsskap med skrusikringer i boligen og automatsikringer i garasjedelen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1 530 m². Tomten er opparbeidet med plen- og hagearealer, gårdsplass og adkomst, og terrenget er hovedsakelig skrånende. Grunnmur er utført i betong og betongsteinelementer. Eiendommen har privat vannforsyning fra borehull og privat avløpsanlegg med septiktank. Ifølge tidligere opplysninger ble vannpumpen skiftet i 2023, og septiktanken skal være skiftet omkring 2008.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	384 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	384 m²
Totalpris	3 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

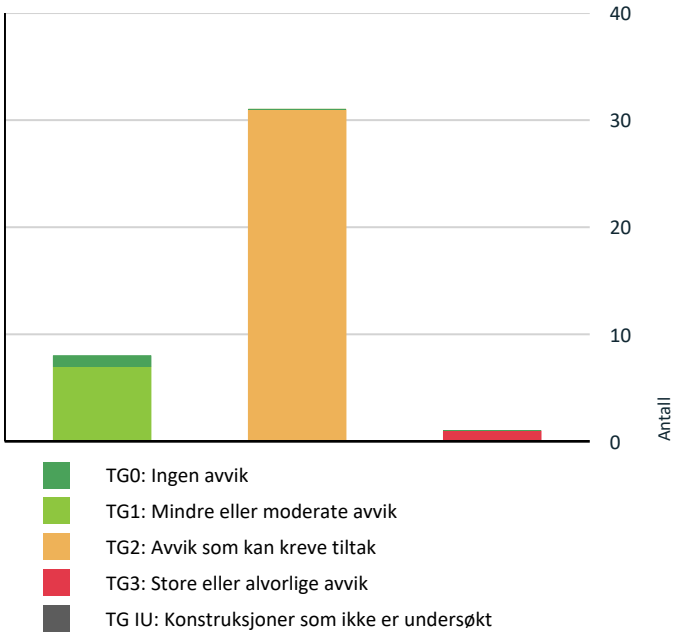
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger for boligen. Ved sammenligning av tegningene med dagens utførelse og bruk er det registrert enkelte avvik i planløsning og/eller rombruk.
Endringer i planløsning og bruk av rom kan være søknadspliktige. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de registrerte avvikene er omsøkt og godkjent av kommunen. Kjøper anbefales å undersøke forholdet nærmere med kommunen.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

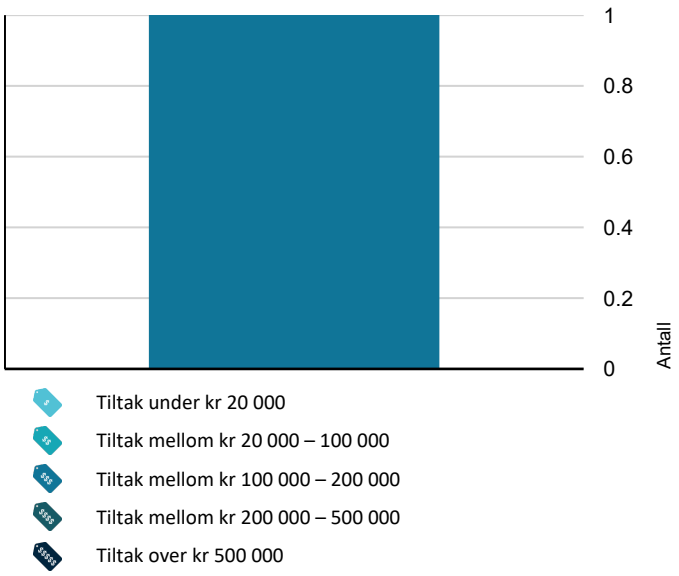
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Garasjer	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

!	**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
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	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
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler rekkverk på utvendige trapper.	Gå til side
⚠	Det er ikke dokumentert radonsperre i boligen, og det er ikke fremlagt resultater fra radonmålinger. Radonnivået i boligen er derfor ukjent.	
⚠	Det mangler ubrennbar plate foran sotluke i kjeller.	
⚠	Ubrennbar plate foran vedovn ved spisestue/kjøkken har utilstrekkelig utstrekning foran ildstedet.	
⚠	Trappen mellom kjeller og hovedetasje har for store åpninger i rekkverk og mellom trinn, samt manglende håndløper.	
⚠	Trappen mellom hovedetasjen og tilbygget mangler rekkverk på deler av trappeløpet. Eksisterende rekkverk har for store åpninger.	
⚠	Trappen til hems har store åpninger mellom trinn og i rekkverk. Rekkverkshøyden er også lavere enn dagens krav.	
⚠	Det mangler tilfredsstillende rekkverk/fallsikring ved åpent parti fra hems mot etasjen under.	
⚠	Det er registrert enkelte forhold ved det elektriske anlegget som fremstår som ufagmessig utført.	
⚠	Det mangler komfyrvakt på kjøkkenet.	
⚠	Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle avvik og sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand.	

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



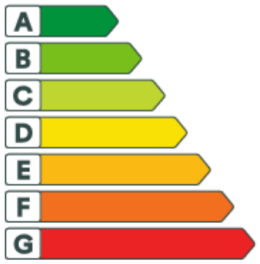
Beskrivelse

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 bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget fremstår i stor grad som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har saltak tekket med profilerte metalltakplater. Taktekkingens alder varierer mellom de ulike delene av boligen. Takplatene på den eldste delen fremstår værslitte og har stedvis redusert overflatebehandling. Tilbyggsdelen har metalltakplater av nyere dato.

Undertakets utførelse og tilstand er i hovedsak ikke tilgjengelig for kontroll på grunn av konstruksjonens utførelse og manglende inspeksjonsmulighet til kaldloftet på den eldre delen.

I tidligere eiers egenerklæring fra 2024 er det opplyst om tidligere lekkasje fra taket i området mellom kjøkken og tilbygg. Det er videre opplyst at taktekking ble skiftet av Lena Bygg omkring 2020. Omfanget av arbeidene og hvilke takflater dette gjelder er ikke dokumentert.

Overgangen mellom opprinnelig bygningsdel og tilbygg, herunder utførelsen ved gradrenne/innpåskjøting, fremstår som en konstruksjonsmessig utsatt detalj og bør følges opp over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert værslitasje og redusert overflatebehandling på deler av den eldre taktekkingen.

• Det foreligger begrenset dokumentasjon på tidligere utførte arbeider og tidligere lekkasje ved overgangen mellom opprinnelig bygg og tilbygg. Utførelsen av underliggende tettesjikt og detaljer i dette området kunne ikke verifiseres ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Taktekking og særlig overgangen mellom opprinnelig bygg og tilbygg bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. På bakgrunn av tidligere opplyst lekkasje og begrenset kontrollmulighet kan skjulte svakheter i underliggende konstruksjoner ikke utelukkes.

Mangelfulle eller utette detaljer i overgang mellom takflater kan medføre vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Ved tegn til lekkasje eller fukt bør området undersøkes nærmere av fagkyndig.



Overgang mellom tilbygg og hoveddel.



Oversiktsbilde av taktekkingen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Vindskier og toppbord er utført i treverk. Skorstein er ført over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje og enkelte skader på takrenner/nedløp og utvendige trebaserte beslagdetaljer.

• Det mangler beslag på deler av toppbordene.

• Det mangler snøfangere på deler av taket.

• Det mangler tilfredsstillende og sikker adkomst til skorstein for feiing og tilsyn.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Skadde eller deformerte nedløp bør utbedres slik at takvann ledes kontrollert bort fra bygningen. Mangelfull avledning kan føre til økt fuktbelastning på fasader og konstruksjoner nær terreng.

Værslitte vindskier og toppbord bør vedlikeholdes, og manglende beslag bør monteres der dette er nødvendig for å beskytte treverket mot nedbør og redusere risikoen for fuktskader.

Snøfangere bør etableres på aktuelle takflater der det er risiko for snø- og isras mot områder hvor personer ferdes.

Det bør etableres forskriftsmessig og sikker adkomst til skorstein for feier.



Registrert frostsprengning på taknedløp.



Deformasjon på taknedløp.



Vindskier er stedvis slitte, samt mangler beslag på toppbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen på tilbygget er utført som sperrekonstruksjon med dragerkonstruksjon.
Takkonstruksjonen på boligens eldre del er ikke kontrollert på grunn av manglende sikker tilkomst til kaldloftet.

Vurdering av avvik:

• Kaldloftet over den eldre delen av boligen er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende sikker tilkomst.
Det foreligger ikke dokumentasjon som gjør det mulig å verifisere konstruksjonens oppbygning eller tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en sikker inspeksjonsmulighet til kaldloftet slik at konstruksjonen kan undersøkes. Når konstruksjonen ikke er tilgjengelig for kontroll, kan eventuelle skjulte fukt-, kondens- eller konstruksjonsskader ikke utelukkes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er hovedsakelig oppført i bindingsverkskonstruksjon av tre, med utvendig stående trekledning. Deler av fasaden, blant annet rundt garasje-/verkstedsdelen, er kledd med fasadeplater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mangelfull lufting bak trekledningen ved nedre avslutning mot grunnmur.

• Det er registrert enkelte åpninger/hull i fasaden som kan gi mulighet for inntrenging av mus og andre skadedyr.

• Ytterkledningen er stedvis værslitt, og det er registrert enkelte sprekker i trekledningen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende lufting og sikring mot skadedyr ved nedre avslutning av trekledningen. Åpninger i fasaden bør tettes på en måte som samtidig ivaretar nødvendig ventilasjon av konstruksjonen.

Værslitt og sprukket trekledning bør vedlikeholdes og lokalt skiftes ved behov. Mangelfull lufting og redusert overflatebeskyttelse kan over tid medføre økt fuktbelastning og redusert levetid for kledning og bakenforliggende trekonstruksjoner.



Åpninger bak kledningen.

Tilstandsrapport



Adkomst for både fukt og skadedyr.



Punktert glass på bad.



Stedvis oppsprukket og værslitt ytterkledning.



Tegn til innvendig kondensering og fuktpåvirkning i innvendige karmer.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av varierende alder og utførelse. Deler av boligen har PVC-vinduer med 3-lags isolerglass fra 2012 og 2014. Eldre deler har malte trevinduer med 3-lags isolerglass, hovedsakelig datert 1977 og 1978. På badet er det benyttet glassbyggerstein i vindusåpning.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert værslitasje på enkelte av de eldre trevinduene.
- Enkelte vinduer har treg eller mangelfull åpnings-/lukkefunksjon.
- Det er registrert tegn til innvendig kondens på enkelte vinduer, med fuktpåvirkning på omkringliggende treverk.
- Det er registrert punktert isolerglass i vindu ved bad.
- Det er registrert mangelfulle utvendige beslags-/tettingsdetaljer ved enkelte vinduer.
- De eldste isolerglassene er fra 1970-tallet og har på grunn av alder økt risiko for punktering og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte vinduer bør vedlikeholdes, og vinduer med mangelfull funksjon bør justeres eller utbedres. Punktert isolerglass bør skiftes.

Beslags- og tettingsdetaljer bør utbedres der disse er mangelfulle for å redusere risikoen for fuktinntrenging i omkringliggende konstruksjoner.

Årsaken til kondens bør vurderes i sammenheng med ventilasjon, luftfuktighet og vinduenes isolasjonsevne. Fuktpåvirket treverk bør kontrolleres og utbedres etter behov.

På grunn av alder må utskifting av enkelte av de eldste vinduene/isolerglassene påregnes over tid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt dobbel hovedytterdør med 2-lags isolerglass. Det er to malte balkongdører med 3-lags isolerglass fra 1978, samt to balkongdører i PVC med 3-lags isolerglass fra 2012. Videre er det to doble skyvedører med fastfelt og 3-lags isolerglass fra 2012.

Vurdering av avvik:

- De eldre balkongdørene fra 1978 har værslitasje og bærer preg av alder.

Konsekvens/tiltak

- De eldre balkongdørene bør vedlikeholdes og justeres etter behov. På grunn av alder og registrert slitasje må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting på sikt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har balkonger/terrasser på fremsiden utført i impregnerte trekonstruksjoner med varierende bærekonstruksjoner. Deler av konstruksjonene er understøttet med dragere og stålvinkler.

På baksiden av boligen er det terrasse utført i impregnerte trekonstruksjoner, fundamentert mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert lange utkraginger/overheng på deler av balkongkonstruksjonene. Konstruksjonene har stedvis understøttelse/oppheng med stålvinkler og dragere. Utførelsen avviker fra vanlig konstruksjonspraksis og bør undersøkes nærmere med hensyn til innfesting og dimensjonering.

Tilstandsrapport

• Terrassen på baksiden har mangelfull fundamentering.

• Rekkverk har stedvis utilstrekkelig høyde og åpninger som er større enn dagens krav. Det mangler også rekkverk på deler av terrasse -/balkongarealene hvor det er behov for fallsikring.

Konsekvens/tiltak

• Lange utkraginger og konstruksjonsløsninger med stålvinkler og dragere bør undersøkes nærmere med hensyn til innfesting og dimensjonering. Dersom konstruksjonen ikke har tilfredsstillende innfesting eller dimensjonering, kan dette medføre deformasjoner og redusert stabilitet over tid.

Mangelfull fundamentering av terrassen bør utbedres for å sikre stabil understøttelse. Forholdet kan medføre bevegelser og skjevheter i konstruksjonen.

Rekkverk bør utbedres slik at høyde og åpninger gir tilfredsstillende fallsikring. Manglende rekkverk bør etableres der nivåforskjellen tilsier behov for dette. Mangelfull fallsikring medfører økt risiko for fallulykker.





Fundamenteringen fremstår ufagmessig utført og det er registrert tydelig nedbøyning på terrassens fundamentering.





Konstruksjonsoppbyggingen fremstår ufagmessig utført.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er hovedsakelig utført i impregnerte trekonstruksjoner.

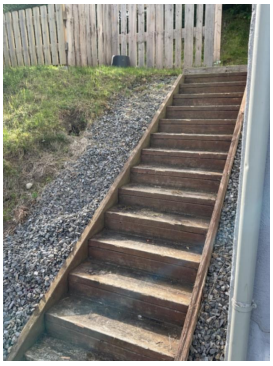
Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres rekkverk der dette mangler.

• Mangelfull fallsikring og manglende mulighet for støtte ved ferdsel i trappene medfører økt risiko for fallulykker og personskade.



Manglende rekkverk på utvendig trapp.



Manglende rekkverk på utvendig trapp.

TG 2 Garasjer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har to garasjedeler av ulik alder og utførelse.

I det nyere tilbygget er det en større garasje med betonggulv og sluk. Veggene er utført med forskalingselementer og innvendige OSB-plater, og etasjeskillet over garasjen er utført som betongdekke. Garasjen har to sideveisgående foldeporter. I tilknytning til garasjen er det teknisk rom med vannpumpe og renseanlegg.

Under den eldre delen av boligen er det en separat garasje med betonggulv og leddport i tre.

Garasjene er ikke tilstandsvurdert i detalj utover det som fremgår av rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert synlig EPS-/plastisolasjon i deler av tak -/himlingskonstruksjonen i verkstedet. Isolasjonsmaterialet er stedvis ikke beskyttet med innvendig kledning/brannbeskyttende sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Synlig EPS-/plastisolasjon bør tildekkes med egnet kledning med nødvendig brannbeskyttende egenskaper. Ubeskyttet plastisolasjon kan bidra til rask brann- og røykutvikling ved en eventuell brann.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminat, vinylklikk, furugulv og gulvbelegg.

Det er hovedsakelig registrert normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert åpninger/slipp i skjøtene på vinylklikk i gang og kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Skjøtene i vinylgulvet bør undersøkes og utbedres. Dersom gulvbordene ikke ligger stabilt og skjøtene fortsetter å bevege seg fra hverandre, kan dette medføre ytterligere åpninger og slitasje på gulvet.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige vegg- og himlingsflater består hovedsakelig av malte, glatte flater, malt strie, trepanel, panelplater, MDF-panel, Tak-ess, betongoverflater og enkelte tapetserte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis registrert manglende ferdigstillelse av innvendige overflater, blant annet manglende listverk, sparkling og maling.

Konsekvens/tiltak
• Uferdige overflater bør ferdigstilles med nødvendig sparkling, maling og montering av listverk.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillerne er hovedsakelig utført som trebjelkelag.
Gulvet mot grunn i kjeller er utført i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert høydeavvik i gulvene. Største registrerte avvik er ca. 25 mm i kjeller og ca. 20 mm i hovedetasjen i opprinnelig bolig. På øvrige nivåer er det registrert mindre høydeavvik.

Konsekvens/tiltak
• Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak. Ved eventuell oppgradering av gulvene kan avretting være aktuelt. Dersom det registreres utvikling i skjevhetene, bør forholdet undersøkes nærmere.

⚠ Radon

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre eller andre radonsikringstiltak i boligen. Eiendommen ligger i et område angitt med ukjent aktsomhetsgrad i NGUs radonaktsomhetskart.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke dokumentert radonsperre i boligen, og det er ikke fremlagt resultater fra radonmålinger. Radonnivået i boligen er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Dersom målinger viser verdier over anbefalte grenseverdier, bør nødvendige radonreduserende tiltak vurderes.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har elementpipe. Det er montert vedovn i kjeller og vedovn ved spisestue/kjøkken. Pipen ved spisestue/kjøkken er forblendet med tegl.

Vurdering av avvik:
• Det mangler ubrennbar plate foran sotluke i kjeller.
• Ubrennbar plate foran vedovn ved spisestue/kjøkken har utilstrekkelig utstrekning foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende ubrennbar beskyttelse foran sotluke og ildsted. Mangelfull beskyttelse av brennbart gulv medfører økt risiko for brannskade ved glør og varmt materiale.



Ildsted i kjeller.

Tilstandsrapport



Sotluke i kjeller.



Fuktmåling i påforet yttervegg mot terreng.



Plate under ildsted har ikke tilstrekkelig lengde etter dagens krav.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har gulvoverflater av blant annet laminat, fliser og belegg. Veggoverflatene består hovedsakelig av plater, panel og synlige betong -/murflater. Deler av ytterveggene er innforet på innsiden av grunnmuren.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i innforet yttervegg under trapp.

Vurdering av avvik:

• Ved hulltaking ble det registrert forhøyet fuktnivå i den innforede veggkonstruksjonen. Det ble ikke registrert synlige fuktskader i kontrollpunktet.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet bør ses i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring. Konstruksjonen bør holdes under observasjon, og ved tegn til økt fuktbelastning eller fuktskader bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige tiltak vurderes.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tre innvendige trapper, utført som malte trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Trappen mellom kjeller og hovedetasje har for store åpninger i rekkverk og mellom trinn, samt manglende håndløper.

• Trappen mellom hovedetasjen og tilbygget mangler rekkverk på deler av trappeløpet. Eksisterende rekkverk har for store åpninger.

• Trappen til hems har store åpninger mellom trinn og i rekkverk. Rekkverkshøyden er også lavere enn dagens krav.

• Det mangler tilfredsstillende rekkverk/fallsikring ved åpent parti fra hems mot etasjen under.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk og håndløpere bør utbedres slik at trappene gir tilfredsstillende fallsikring og støtte ved ferdsel. Store åpninger bør sikres for å redusere risikoen for fall og personskade.

• Det bør etableres tilfredsstillende rekkverk/fallsikring ved det åpne partiet. Manglende sikring medfører betydelig risiko for fall og personskade.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte dører med justeringsbehov, hvor dørblad tar i karm eller terskel. Det er også registrert løsnet overflatefolie på én dør og skadet pakning på en annen.

Konsekvens/tiltak

• Dører med mangelfull funksjon bør justeres. Skadet folie og pakning kan utbedres eller skiftes etter behov.

Tilstandsrapport



Skader på dørpakning.



Løs overflatefolie på baderomsdøren.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er plassert i hovedetasjen og er ifølge tidligere opplysninger oppgradert omkring 2006. Gulv og vegger er flislagte, mens himlingen har malt overflate. Rommet er innredet med servant, vegghengt toalett med innebygd sisterne, dusj og badekar. Badet har naturlig ventilasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. I tidligere eiers egenerklæring fra 2024 er det opplyst at det skal være benyttet smøremembran, men utførelsen er ikke dokumentert.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Oversiktsbilde av badet.



Oversiktsbilde av badet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere opplysninger oppgradert omkring 2006. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt og øvrige fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har hovedsakelig flislagte overflater, mens himlingen har malt, slett overflate.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Vindu er plassert i våtsone over badekar, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunn av eksponering for vann og fuktighet. Dette er ikke en egnet løsning i henhold til gjeldende anbefalinger for våtrom.

• Det er registrert en mindre sprekk i flis/fuge på vegg over badekar.

Konsekvens/tiltak

• Sprekk i flis/fuge bør holdes under observasjon og utbedres ved behov.

Vindu i våtsone medfører økt fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner. Overganger og tilslutninger bør holdes under jevnlig oppsyn og vedlikeholdes slik at vann ikke trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sprekk i fuge.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er sluk i dusjsonen og under badekar. Det er registrert lokalt fall på ca. 1:50 i dusjsonen. Utenfor dusjsonen er gulvet forholdsvis flatt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Gulvet utenfor dusjsonen har begrenset fall mot sluk. Fallforholdet vurderes å kunne medføre redusert avrenning av eventuelt lekkasje- og bruksvann utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak så lenge vannbelastningen hovedsakelig skjer i dusjsonen. Forholdet bør hensyntas ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har sluk i dusjsonen og sluk under badekar. Sluket under badekaret er skjult av badekarets utførelse og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utførelsen av tettesjikt og overgang mot dette sluket kunne derfor ikke verifiseres.

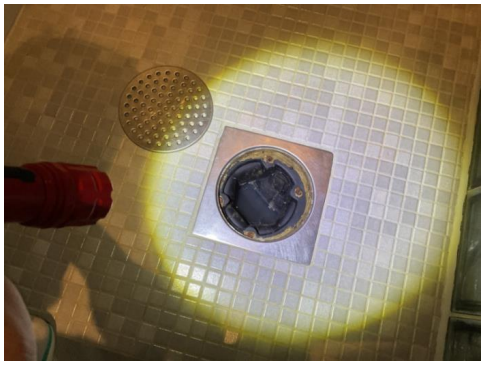
Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Sluket under badekaret har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilgang til sluket slik at inspeksjon og rengjøring kan utføres. Begrenset tilgjengelighet gjør det vanskelig å kontrollere sluk og tilhørende tettedetaljer, samt å utføre nødvendig vedlikehold.



Sluk i dusjen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantinnredning med ovenpåliggende servant, vegghengt toalett med innebygd sisterne, badekar og dusjnisje med vegger av glassbyggerstein.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det ble ikke registrert synlig dreneringsåpning eller lekkasjeindikering fra den innebygde toalettsisternen. Det kan derfor ikke verifiseres om eventuelt lekkasjevann fra sisternen vil bli ledet synlig ut i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Utførelsen bør undersøkes nærmere. Dersom det ikke er etablert tilfredsstillende lekkasjeindikering, bør dette utbedres slik at eventuelt lekkasjevann blir synliggjort. Manglende lekkasjeindikering kan medføre at en skjult lekkasje pågår over tid før den oppdages, med risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk via ventil ført opp gjennom taket. Tilluft til rommet skjer via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Badet har kun naturlig ventilasjon, og det ble registrert begrenset avtrekk ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre bedre luftutskifting og fjerning av fuktig luft. Utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre økt fuktbelastning og risiko for kondens og fuktrelaterte skader.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon bak dusjsonen uten at det ble påvist unormale forhold på undersøkelsestidspunktet. Undersøkelsen anses imidlertid som en stikkprøvekontroll, og det kan ikke utelukkes skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i tilliggende konstruksjon.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er plassert i kjelleren og er av ukjent alder. Rommet har flislagt gulv, trepanel på vegger og malt MDF-panel i himling. Rommet er innredet med plassbygd innredning med kum, skap og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert i vaskerommet.



Oversiktsbilde av vaskerom.



Oversiktsbilde av vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har hovedsakelig trepanel, med sokkelflis langs gulvet og flislagte overflater ved kum og benkeplate. Himlingen har malt MDF-panel.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Det er sluk i gulvet. Gulvet fremstår i hovedsak som forholdsvis flatt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert utilstrekkelige fallforhold mot sluk, med stedvis motfall mellom sluk og terskel.

Konsekvens/tiltak

• Fallforholdene medfører at bruksvann og eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes tilfredsstillende til sluk. Utbedring av fallforholdene bør vurderes ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har sluk i gulvet. Utførelsen av tettesjikt på gulvet er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumentert eller mulig å verifisere om gulvet har vanntett tettesjikt.

• Det er registrert manglende tettesjikt på vegg inne i skap ved innredningen.

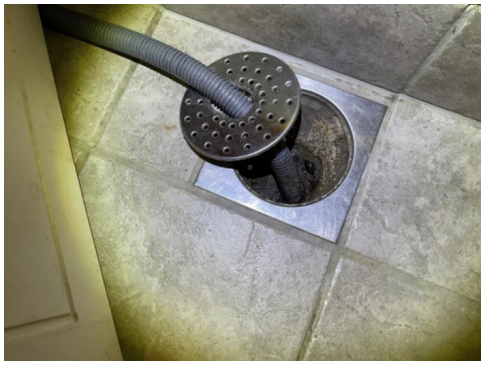
Konsekvens/tiltak

• Manglende og ukjent tettesjikt medfører usikkerhet omkring våtrommets fuktsikkerhet. Ved vannbelastning kan det være risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Forholdene bør hensyntas ved videre bruk av rommet, og oppgradering av tettesjikt bør vurderes ved fremtidig rehabilitering av vaskerommet.

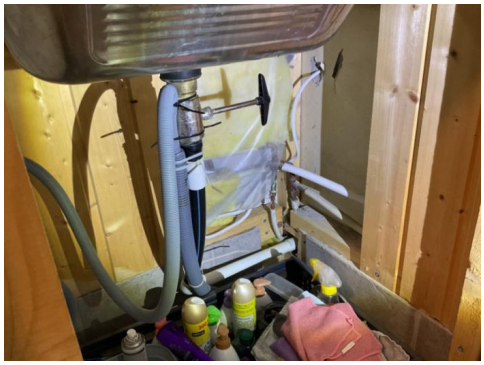
Kostnadsestimatet omfatter en rehabilitering av rommet til dagens standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk på vaskerommet.

Tilstandsrapport



Åpent rett inn i veggkonstruksjonen under benken.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har plassbygd innredning med kum og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har mekanisk avtrekk via veggmontert avtrekksvifte.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende veggkonstruksjon er tilgjengelig for kontroll gjennom åpen konstruksjon inne i skap ved innredningen. Det er derfor ikke foretatt ytterligere hulltaking.

Vurdering av avvik:

• Det er ved fuktmåling registrert forhøyet fuktnivå i bakenforliggende konstruksjon. Det ble ikke registrert synlige fuktskader i kontrollområdet.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet bør ses i sammenheng med fuktbelastning mot grunnmur og boligens drenering og utvendige fuktsikring. Konstruksjonen bør holdes under observasjon. Ved vedvarende eller økende fuktbelastning kan det over tid utvikles fuktskader i konstruksjonen.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra IKEA, med oppgraderinger utført i 2020 ifølge tidligere salgsopplysninger. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum i stål og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.



Kjøkkeninnredningen.



Kjøkkeninnredningen.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har takhengt kjøkkenventilator over platetopp.



TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er plassert i kjelleren. Rommet har malt gulvbelegg, malte plateoverflater på vegger og Tak-ess i himling. Det er sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekk/skade i gulvbelegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Skadet gulvbelegg bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og slitasje.



Sprekk i gulvbelegg.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalettrommet er utstyrt med servant og gulvmontert toalett.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Toalettrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon og mangler mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre bedre luftutskifting. Begrenset ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning, lukt og redusert luftkvalitet i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber, med enkelte nyere deler utført som rør-i-rør-system.

Vurdering av avvik:
• Deler av kobberrørene er av eldre dato og har på grunn av alder økt risiko for svekket funksjon og lekkasjer.
• Ved kjøkken er det registrert mangelfull avslutning av varerør til rør-i-rør-systemet.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør bør holdes under jevnlig oppsyn, og utskifting kan bli aktuelt over tid.

Varerør ved kjøkken bør avsluttes på en slik måte at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes synlig og ikke inn i omkringliggende konstruksjoner. Mangelfull avslutning kan medføre at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og føre til følgeskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlige innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduer. Vaskerommet har mekanisk avtrekk, mens bad og toalettrom hovedsakelig har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Boligens ventilasjon er hovedsakelig basert på naturlig ventilasjon. Det er registrert begrenset avtrekk fra enkelte rom, herunder bad og toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedring av ventilasjonen, særlig ved etablering av mekanisk avtrekk fra rom med fukt- og luktbelastning. Begrenset luftutskifting kan medføre økt luftfuktighet, kondens og redusert inneklima.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Boligen har luft-til-luft-varmepumpe fra 2007. I garasjedelen er det montert luft-til-luft-varmepumpe fra 2018. Boligen har i tillegg elektriske panelovner.

Vurdering av avvik:
• Varmepumpen fra 2007 er av eldre dato og har på grunn av alder usikker gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Varmepumpen bør følges opp med normalt ettersyn og vedlikehold. På grunn av alder kan reparasjon eller utskifting bli aktuelt over tid.

Tilstandsrapport



Varmepumpe i trappeoppgang.



Bereder på ca. 120 liter plassert i teknisk rom i garasjen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2021 plassert på vaskerommet. I garasje/teknisk rom er det montert en varmtvannsbereder på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mangelfull elektrisk tilkobling av begge varmtvannsbererderne.

• Varmtvannsberederen i garasje/teknisk rom er plassert i rom uten sluk eller annen tilfredsstillende lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

• De elektriske tilkoblingene bør kontrolleres og eventuelt utbedres av registrert elektrovirksomhet.

Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring for varmtvannsberederen i garasje/teknisk rom, eksempelvis automatisk lekkasjestopper. Ved eventuell lekkasje kan manglende sikring medføre vann- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



Bereder på ca. 300 liter på vaskerom.

⚠ 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

Sikringsskap i kjeller har skrusikringer. Det elektriske anlegget er hovedsakelig utført som skjult anlegg. I garasjedelen er det sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte forhold ved det elektriske anlegget som fremstår som ufagmessig utført.

• Det mangler komfyrvakt på kjøkkenet.

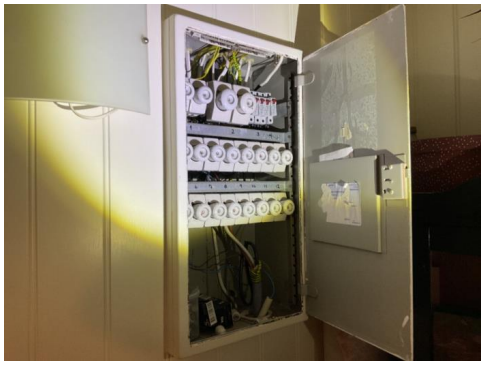
• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle avvik og sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand.

Konsekvens/tiltak

• På bakgrunn av registrerte forhold anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. Registrerte avvik bør utbedres på bakgrunn av resultatet fra kontrollen.

Det bør samtidig avklares om det foreligger krav til komfyrvakt for kjøkkeninstallasjonen, og komfyrvakt etableres dersom dette er påkrevd.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med hovedsakelig skrusikringer.



Sikringsskap med automatsikringer.



Ikke tilfredsstillende festet, eller skjøtet kabel.



Skjøteleding er festet som en fast installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndholdt brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon som beskriver byggegrunnens beskaffenhet. Type byggegrunn er derfor ikke kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er etablert utvendig fuktsikring/grunnmursbeskyttelse på deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Drenering og utvendig fuktsikring ved den opprinnelige boligdelen vurderes å være av eldre dato. Det er registrert mangelfull synlig grunnmursbeskyttelse på denne delen.

• På tilbygget er grunnmursbeskyttelsen ikke avsluttet med topplist, og den er stedvis avsluttet under terreng.

• Det er registrert forhøyet fuktnivå i innforede konstruksjoner mot grunnmur. Forholdet må ses i sammenheng med punktet «Rom under terreng».

Konsekvens/tiltak

• Drenering og utvendig fuktsikring ved den opprinnelige boligdelen bør holdes under oppsyn. På grunn av alder og registrerte fuktforhold kan redusert funksjon ikke utelukkes, og utbedring eller utskifting kan bli aktuelt over tid.

Grunnmursbeskyttelsen ved tilbygget bør avsluttes med egnet topplist og føres tilstrekkelig over ferdig terreng, slik at vann og løsmasser ikke trenger inn bak beskyttelsen.

Mangelfull eller redusert fungerende drenering og fuktsikring kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og innvendige konstruksjoner under terreng. Forholdet må ses i sammenheng med registrert forhøyet fuktnivå under «Rom under terreng».

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er utført i betong og betongsteinelementer.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis avskalling av maling/puss på grunnmuren.

• Det er registrert åpning/hull i grunnmuren ved garasje/verksted. Forholdet kan medføre fuktinntrengning.

• Det er registrert sprekk i murkonstruksjon i garasjedelen. Ifølge tidligere egenerklæring er aktuell mur ikke lenger bærende, da bærefunksjonen skal være ivaretatt av konstruksjon tilhørende senere tilbygg.

• Deler av grunnmuren er tildekket med utvendig platekledning og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Åpninger i grunnmuren bør tettes for å redusere risikoen for fuktinntrengning. Avskalling av puss/maling bør utbedres ved behov, og underlaget bør kontrolleres i forbindelse med vedlikehold.

Sprekken i murkonstruksjonen bør holdes under observasjon. Dersom det registreres utvikling i sprekken, bør årsaken undersøkes nærmere.

Skjulte deler av grunnmuren kan ikke vurderes med hensyn til eventuelle skader eller avvik.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har hovedsakelig skrånende terreng med naturlige terrengvariasjoner rundt boligen.

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

Beskrivelse

Eiendommen har privat vannforsyning fra borehull og privat avløpsanlegg med septiktank. Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde. Materialtype, alder og nærmere utførelse på ledningsanlegget er ikke kjent. Ifølge tidligere opplysninger ble vannpumpen tilhørende vannforsyningen skiftet i 2023.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har privat avløpsanlegg med septiktank. Ifølge tidligere eiers opplysninger skal septiktanken være skiftet omkring 2008. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter alder, type eller utførelse på anlegget.

Vurdering av avvik:

• Septiktankens tekniske tilstand er ikke kjent, da tanken i hovedsak er nedgravd og ikke tilgjengelig for fullstendig kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Septiktanken bør følges opp med normalt ettersyn og tømming. Ved tegn til redusert funksjon, lekkasje eller andre driftsproblemer bør anlegget undersøkes nærmere.

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 rekkverk på utvendige trapper.

• Det er ikke dokumentert radonsperre i boligen, og det er ikke fremlagt resultater fra radonmålinger. Radonnivået i boligen er derfor ukjent.

• Det mangler ubrennbar plate foran sotluke i kjeller.

• Ubrennbar plate foran vedovn ved spisestue/kjøkken har utilstrekkelig utstrekning foran ildstedet.

• Trappen mellom kjeller og hovedetasje har for store åpninger i rekkverk og mellom trinn, samt manglende håndløper.

• Trappen mellom hovedetasjen og tilbygget mangler rekkverk på deler av trappeløpet. Eksisterende rekkverk har for store åpninger.

• Trappen til hems har store åpninger mellom trinn og i rekkverk. Rekkverkshøyden er også lavere enn dagens krav.

• Det mangler tilfredsstillende rekkverk/fallsikring ved åpent parti fra hems mot etasjen under.

• Det er registrert enkelte forhold ved det elektriske anlegget som fremstår som ufagmessig utført.

• Det mangler komfyrvakt på kjøkkenet.

• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle avvik og sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres rekkverk der dette mangler.

• Mangelfull fallsikring og manglende mulighet for støtte ved ferdsel i trappene medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Dersom målinger viser verdier over anbefalte grenseverdier, bør nødvendige radonreduserende tiltak vurderes.

• Det bør etableres tilfredsstillende ubrennbar beskyttelse foran sotluke og ildsted. Mangelfull beskyttelse av brennbart gulv medfører økt risiko for brannskade ved glør og varmt materiale.

• Rekkverk og håndløpere bør utbedres slik at trappene gir tilfredsstillende fallsikring og støtte ved ferdsel. Store åpninger bør sikres for å redusere risikoen for fall og personskade.

• Det bør etableres tilfredsstillende rekkverk/fallsikring ved det åpne partiet. Manglende sikring medfører betydelig risiko for fall og personskade.

• På bakgrunn av registrerte forhold anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. Registrerte avvik bør utbedres på bakgrunn av resultatet fra kontrollen.

Det bør samtidig avklares om det foreligger krav til komfyrvakt for kjøkkeninstallasjonen, og komfyrvakt etableres dersom dette er påkrevd.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

384 m²/287 m²

Enebolig: 2 Stuer, 5 Soverom, Bad, Kjøkken, 2 Garasjer, Entré, Gang, Bod, Vaskerom, Toalettrom, Allrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 350 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 350 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 350 000**

Markedsvurdering
Markedsvurderingen er gjort på grunnlag av eiendommens fysiske egenskaper, registrert teknisk tilstand, beliggenhet, tomteforhold og sammenlignbare omsetninger i nærområdet. Vurderingen forutsetter normal eksponering i markedet og ordinær kjøperinteresse.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Aurenlinna 122 ,2848 SKREIA 73 m²	1920	2 sov	17-10-2021	1 990 000	**1 900 000**		1 900 000	**26 027**
2	Totenvegen 1530 ,2848 SKREIA 134 m²	1977	3 sov		2 600 000	**2 550 000**		2 550 000	**19 030**
3	Oppegardslinna 10 ,2848 SKREIA 154 m²	1978	2 sov	19-04-2021	1 500 000	**2 200 000**		2 200 000	**14 286**
4	Vestgardslinna 91 ,2848 SKREIA 275 m²	1979	5 sov	05-07-2024	3 100 000	**3 200 000**		3 200 000	**11 470**
5	Fjellhaugvegen 80 ,2848 SKREIA 188 m²	1982	3 sov	16-08-2020	2 200 000	**2 150 000**		2 150 000	**11 436**
6	Vestgardslinna 91 ,2848 SKREIA 275 m²	1979	5 sov	07-01-2019	2 690 000	**2 690 000**		2 690 000	**9 642**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 740 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 250 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

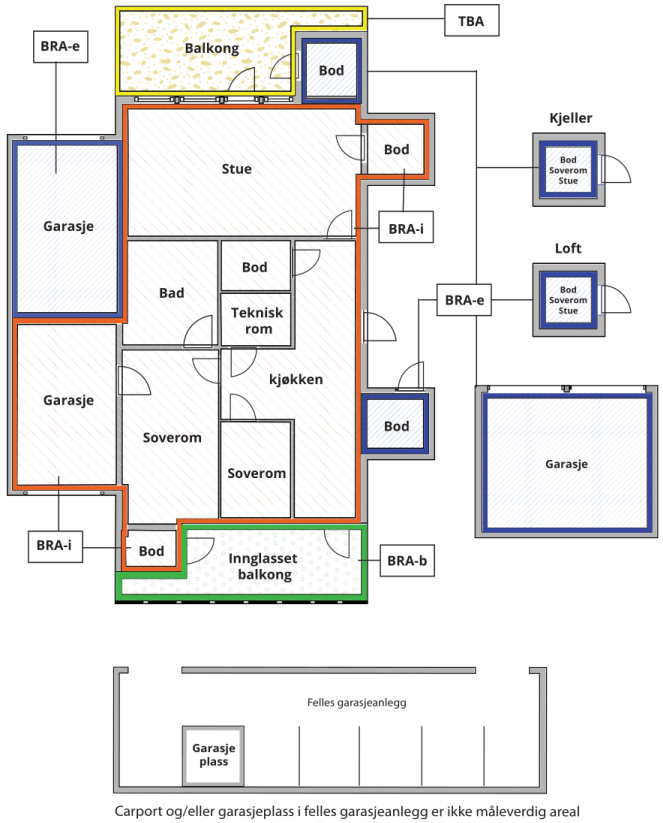
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje i tilbygg	66			66	68
Hovedetasje	107			107	15
Kjeller	81	97		178	
Hems	33			33	9
SUM	**287**	**97**			**92**
SUM BRA	**384**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje i tilbygg	Stue		
Hovedetasje	Soverom, bad, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue		
Kjeller	Entré, gang/med trapp, bod, soverom, soverom 2, vaskerom, toalettrom	Garasje, garasje 2	
Hems	Allrom		

Kommentar

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 avrunding kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger for boligen. Ved sammenligning av tegningene med dagens utførelse og bruk er det registrert enkelte avvik i planløsning og/eller rombruk.
Endringer i planløsning og bruk av rom kan være søknadspliktige. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de registrerte avvikene er omsøkt og godkjent av kommunen. Kjøper anbefales å undersøke forholdet nærmere med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Marius Lien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	5	50		0	1530.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestgardslinna 91

Hjemmelshaver

Kubiak Robert Janusz, Slawski Szymon Sebastian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vestgardslinna på Skreia i Østre Toten kommune, i et landlig område preget av spredt boligbebyggelse, gårdsbruk og jordbruksarealer. Beliggenheten har landlige omgivelser med nærhet til natur- og friluftsområder, samtidig som det er forholdsvis kort vei til Skreia sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplan med planId; 2015KP01

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer og øvrig hageareal rundt boligen. Adkomst og gårdsplass er etablert på egen tomt. Eiendommen ligger i et landlig område med omkringliggende spredt boligbebyggelse og jordbruksarealer. Terrenget på tomten er hovedsakelig skrånende, med stedvise naturlige terrengvariasjoner.

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	30.08.2026	Selgers egeneklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Energirapport	30.08.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	30.08.2026	Brukstillatelse for bygningen fra 1979, ferdigattest for tilbygg fra 2018.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.08.2026	Brukt for verdifastsettelse.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.08.2026	Grunnboksutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	30.08.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.08.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.08.2026	Byggemeldte tegninger for bygningen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

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.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet 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.»*

enova

Energiattest



Adresse **Vestgardslinna 91, 2848 SKREIA**	
Dato for energimerking **30.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341459**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157052942**
Gårdsnummer **5**	Bruksnummer **50**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **384,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **287,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **183,56**

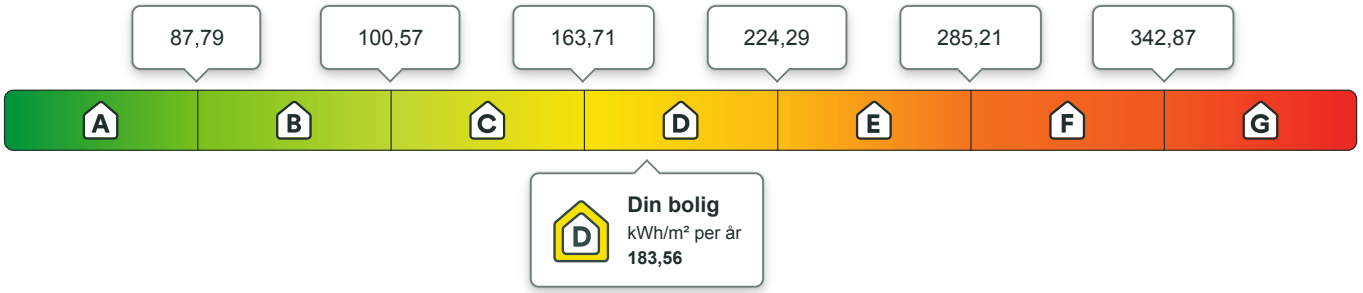
Vestgardslinna 91, 2848 SKREIA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
70 336,45	**227,92**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vestgardslinna 91, 2848 SKREIA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Vestgardslinna 91, 2848 SKREIA

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 utendørs

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 20: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 23: 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.

Østre Toten kommune

Ferdigattest

Etter gjeldende plan og bygningslov (pbl) § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 18/15998

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Hans Marius Walbye Totenvegen 1705 2848 SKREIA	

FERDIGATTEST ER GITT FOR: Tilbygg til ekesiterende bolig.

Adresse :	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Vestgardslinna 91	5	50		

Tiltakets/byggets art: tilbygg

ArkivsakID:	18/1664
Søknad om ferdigattest mottatt:	30.07.2018

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-1).

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

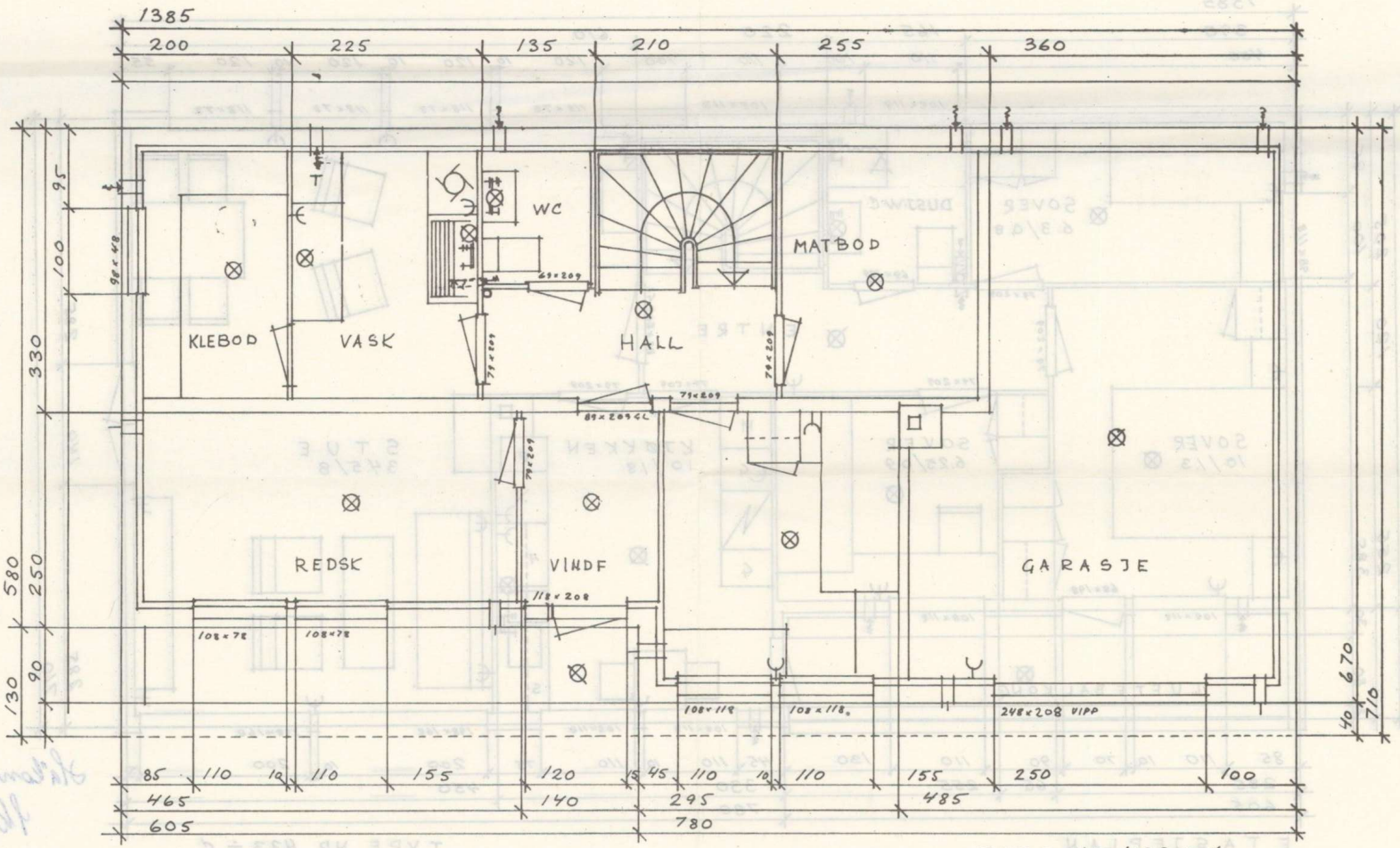
Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Lena, 09.08.2018

Plan- og næringsenheten

Mohammad Kamaly
Fagleder byggesak/byggesaksbehandler
(sign.)

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

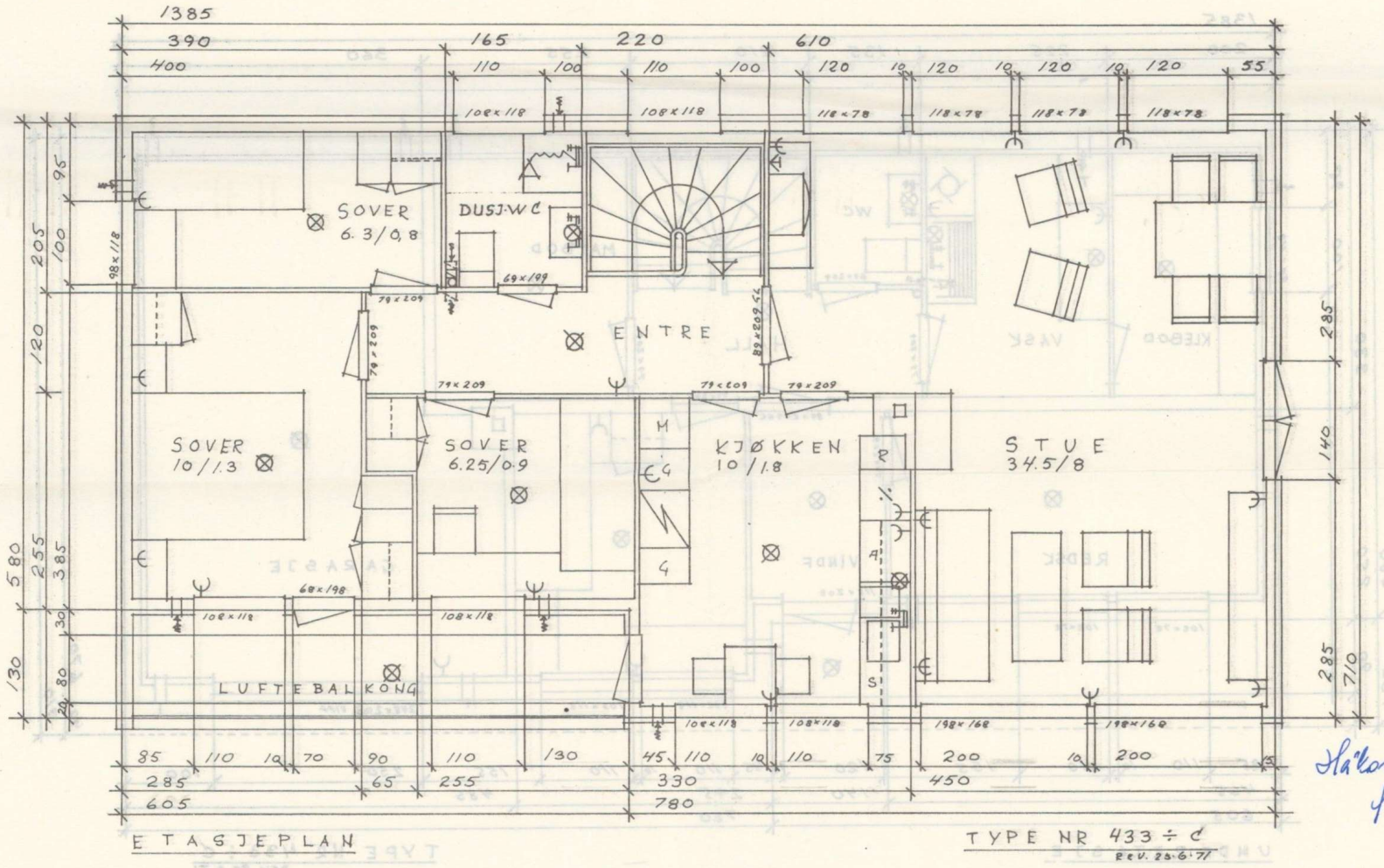


UNDERETASJE

TYPE NR 433 ÷ C

REV. 25·6·71.

RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 214391
Strandgt. 11. 4 etg.
5000 BERGEN



ETASJEPLAN

TYPE NR 433 ÷ C

REV. 25.6.71

Håkon Rødland
Skreia

RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 214391
Strandgt. 11. 4 etg.
5000 BERGEN

Utskriftsdato: 11.08.2026

Østre Toten kommune

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena

Telefon: 61 14 15 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Østre Toten kommune

Kommunenr.	3442	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	50	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	418879830	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	157052942	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Vestgardslinna 91, 2848 SKREIA

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 418879830.

BruksenhetId	346517083	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	157052942	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Vestgardslinna 91, 2848 SKREIA

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 346517083.

BruksenhetId	49996106	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	157052942	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Vestgardslinna 91, 2848 SKREIA

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	4	0	0	2	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Ved		

Kjeller	Ved		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
18.01.2023	Tilsyn	22.04.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Ved feiing 22.04.25 var det bare en vanlig stige som var festet med jekkestropp rundt skorsteinen. Informert huseier om at takstige må skures fast i bærende konstruksjon. Lar derfor det stå åpent som en anmerkning. Huseier skal se på saken.

Informasjon for bruksenhetId 49996106

BruksenhetId	50021196	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	157100637	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 50021196.

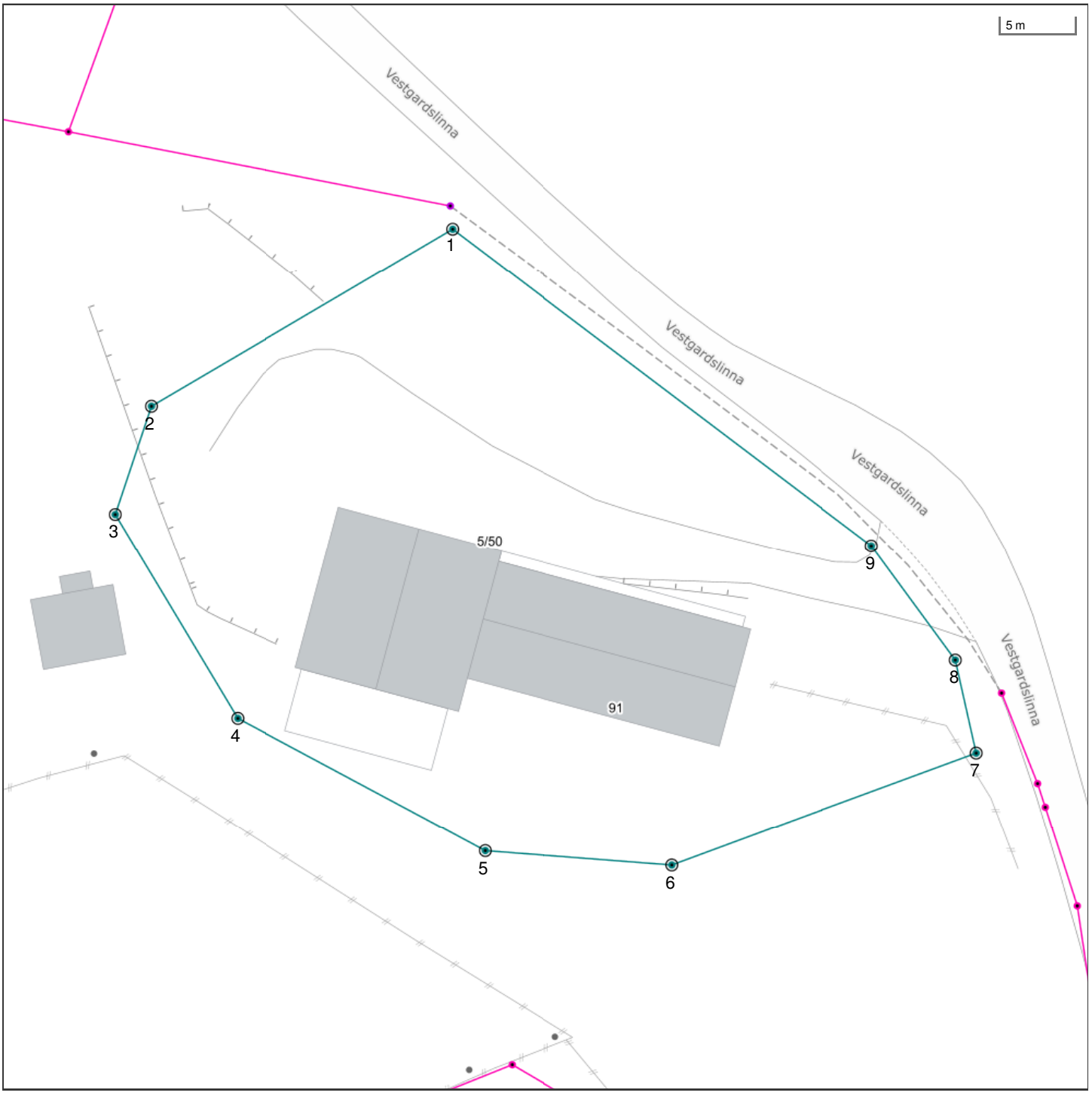
Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 11.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3442 - 5/50//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 530,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6723266,69	**Øst**	613516,43	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6723287,93	613509,43	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,45	
2	6723275,34	613489,49	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,58	
3	6723267,98	613487,29	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,68	
4	6723254,49	613495,96	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,04	
5	6723246,09	613512,95	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,95	
6	6723245,52	613525,59	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,65	
7	6723253,73	613545,87	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,88	
8	6723259,94	613544,27	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,41	
9	6723267,47	613538,38	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,56	

Grunnkart

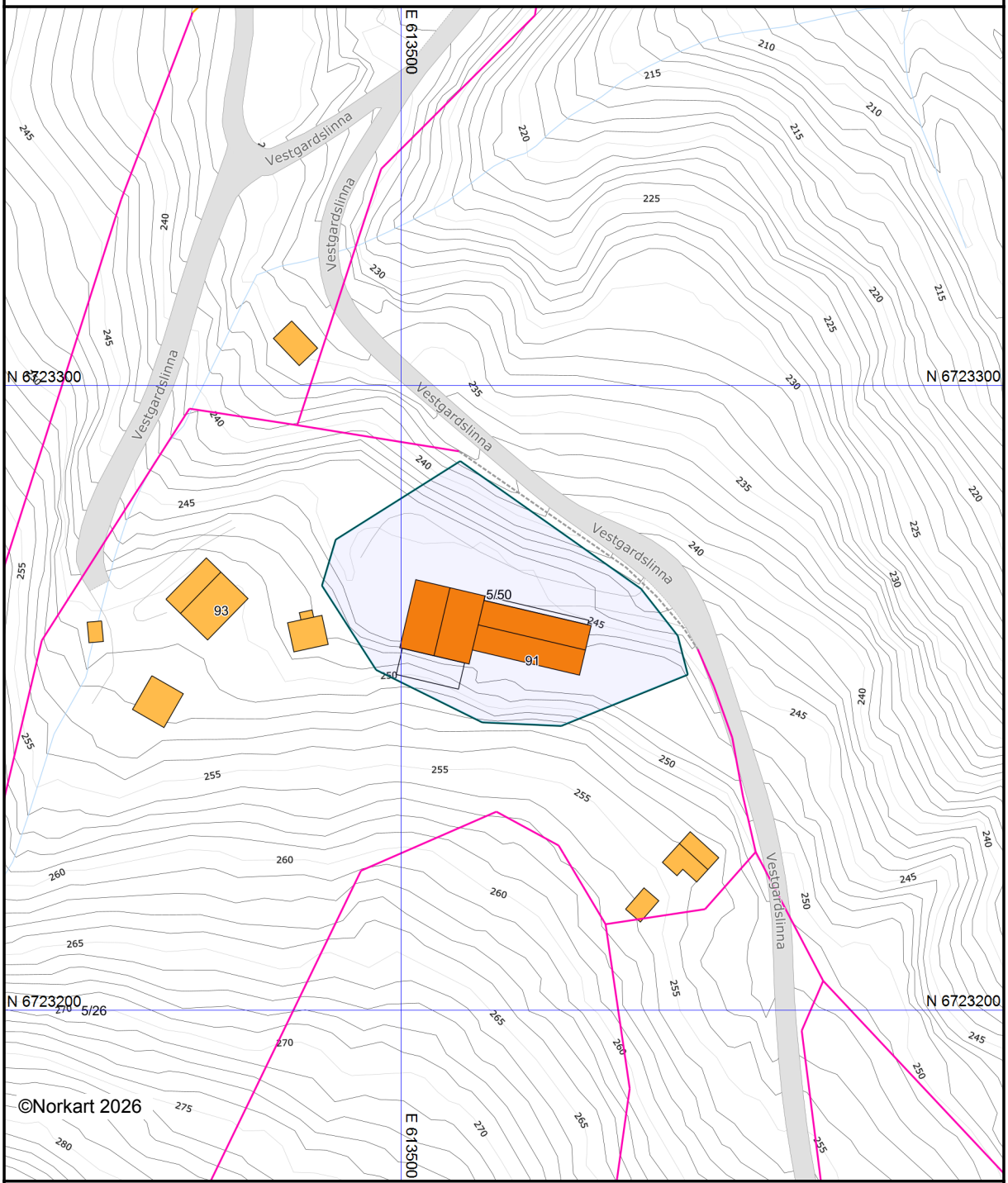
Østre Toten kommune

Eiendom: 5/50
Adresse: Vestgardslinna 91
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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.

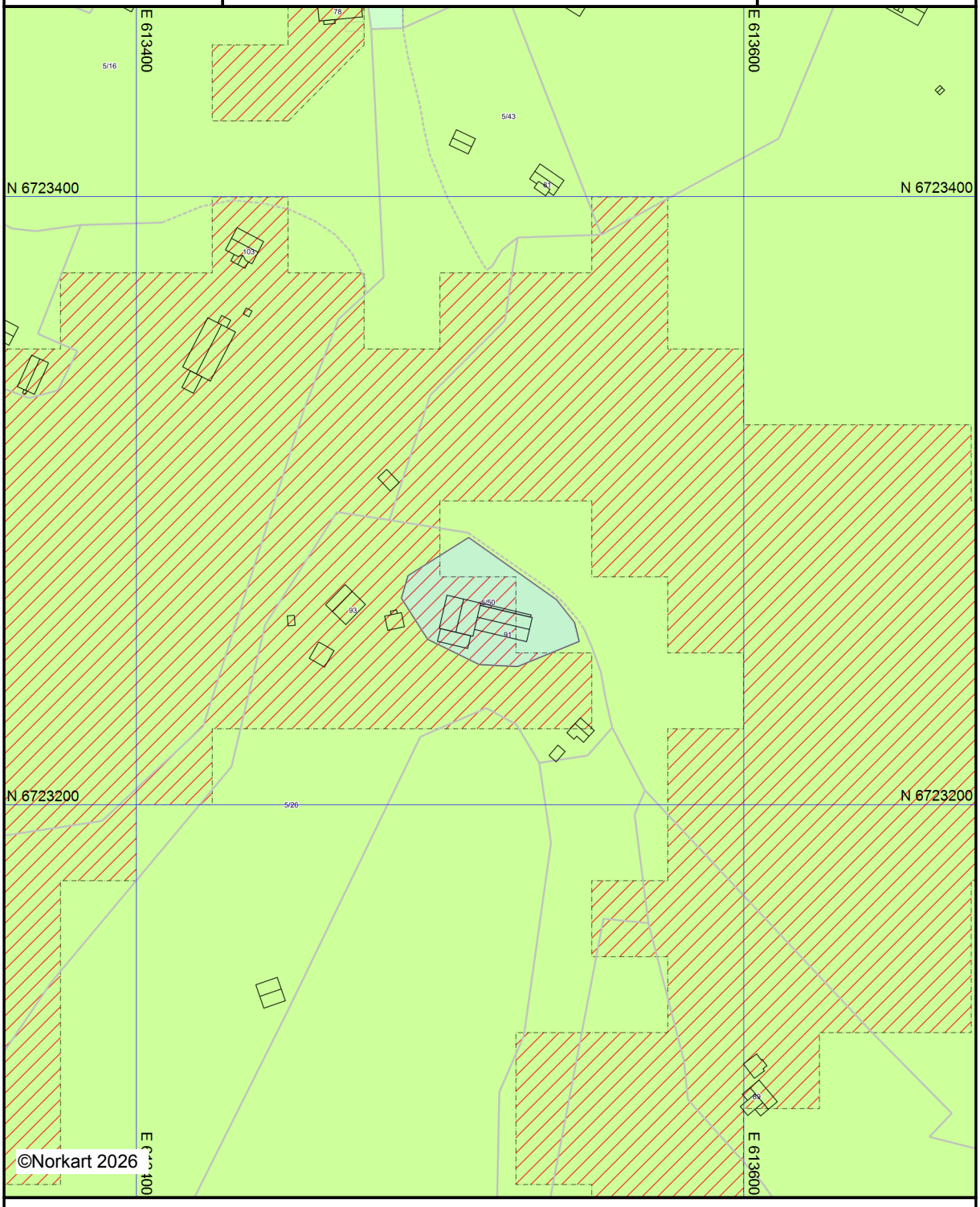
Østre Toten kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/50
Adresse: Vestgardslinna 91
Utskriftsdato: 11.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

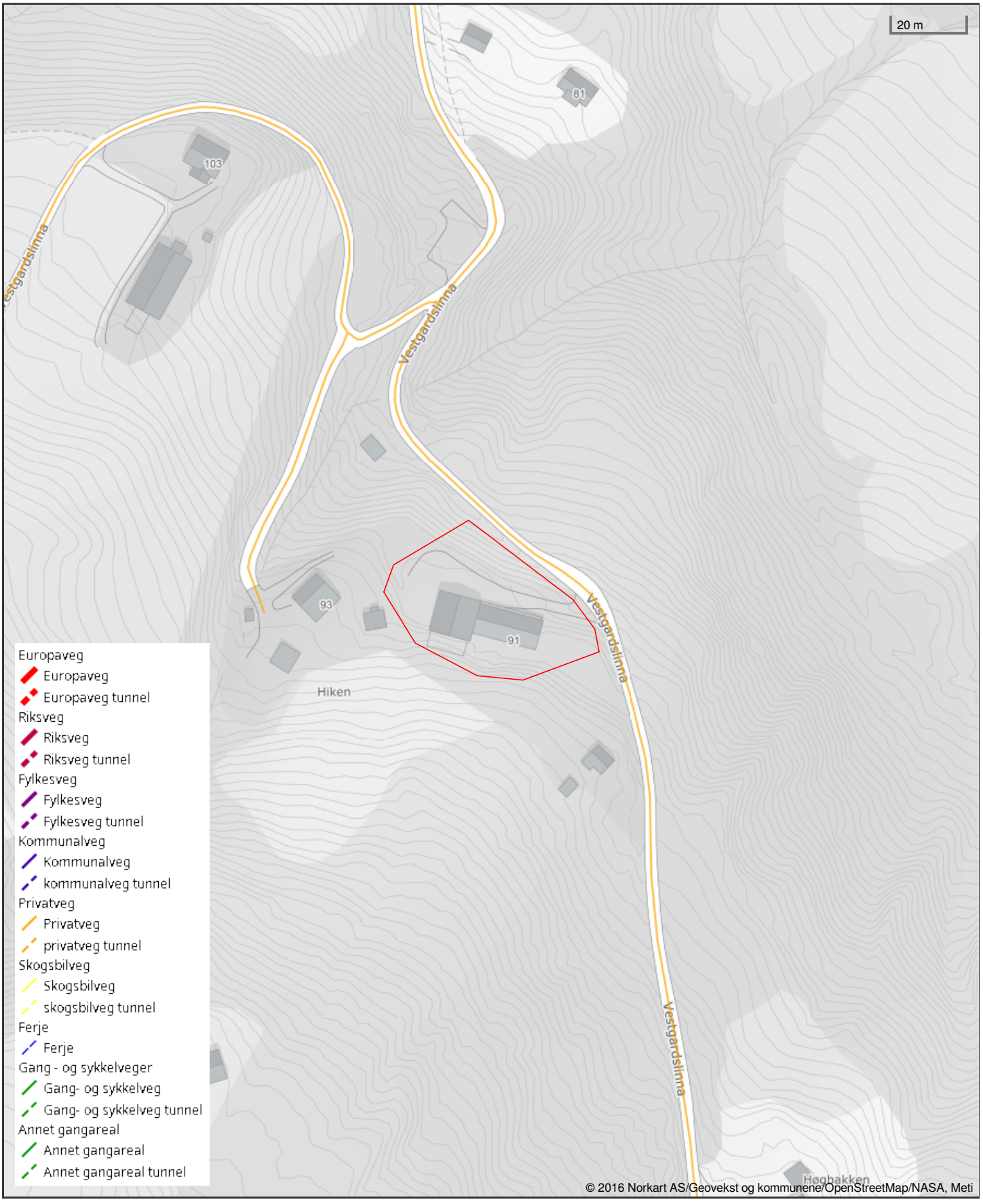


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 11.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3442 - 5/50//



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.

Utskriftsdato: 11.08.2026

Østre Toten kommune

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena

Telefon: 61 14 15 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Østre Toten kommune

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestgardslinna 91, 2848 SKREIA								

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**
Eiendomsskatt	6 136,00 kr
Feiing	579,00 kr
Renovasjon	4 000,00 kr
Slam	4 651,25 kr
Sum	**15 366,25 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Årsgebyr for kontroll av mindre avløpsanlegg	0%	1 Stk	752.00	1/1	0 %	752,00 kr	376,00 kr
Tømming septik m/WC	15%	1 Aar	4588.50	1/1	0 %	4 588,50 kr	0,00 kr
Renovasjonsgebyr	25%	1 Stk	4706.25	1/1	0 %	4 706,25 kr	2 353,13 kr
Fradrag samarbeid renovasjonsdunk	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%	1868300 Prom	3.27	1/1	0 %	6 109,00 kr	3 054,50 kr
					Sum	**16 188,50 kr**	**5 800,00 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 UTLEVERING 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.

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



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



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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.