



aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Storgata 77, 2830 RAUF OSS

**Innholdsrik enebolig med sentral beliggenhet i Raufoss - 2 kjøkken - 2 bad - overbygde verandaer - carport.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

**Aktiv - tar deg videre.**



2 Storgata 77



Velkommen til Storgata 77!



Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

## Kenneth Stensrud

**Mobil** 902 28 070

**E-post** kenneth.stensrud@aktiv.no

### Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 700 000,-  
**Omkostn.:** Kr 86 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 786 640,-  
**Selger:** Mustafa Güven  
Ayse Güven

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1958  
**BRA-i/BRA Total:** 248/257 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1175 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 10, bnr. 154

**Oppdragsnr.:** 1209240022

## Ditt nye hjem?

Enebolig med sentral beliggenhet på Raufoss.  
Her er det gangavstand til diverse forretninger, dagligvare, shoppingmuligheter og spisesteder.  
Kort veg til hyggelige friluftsmuligheter.

Boligen er registrert som en enebolig med kun 1 boenhet, men boligen er innredet som 2 leiligheter.

Begge etasjer har lys kjøkkeninnredning i u-løsning, og lys og romslig stue.

Boligen har 2 soverom i 1. etasje og 1 soverom i 2. etasje.  
Loft med 2 soverom tilhørende leilighet i 2. etasje.

Fargevalget er lyst og nøytralt.  
Store vindusflater slipper rikelig med dagslys inn, og gir en luftig og god romfølelse.

Godt med boder og oppbevaringsmuligheter.

Praktisk med overbygde verandaer i begge etasjer.

Biloppstillingsplass på gårdsplassen eller i carport.



# Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	6
Plantegninger .....	24
Om eiendommen .....	30
Tilstandsrapport .....	53
Energiattest .....	103
Nabolagsprofil .....	103
Forbrukerinformasjon .....	124
Budskjema .....	126



Kjøkken i 1. etasje.  
Plass til et lite spisebord.





Stuen i 1. etasje fremstår i et lyst fargevalg.  
Utgang til overbygget veranda.



Bad i 1. etasje med opplegg for vaskemaskin.  
2 soverom.





Kjøkkenen i 2 etasje med plass til spisebord.  
Stuen har lyst fargevalg.



Soverom i 2. etasje.  
Bad med dusjkabinett og vegghengt toalett.







Soverom på loftet, tilhørende leilighet i 2 etasje.



Gang med plass til jakkeoppheng.





Praktisk med overbygde verandaer.



Eiendommen har sentral beliggenhet på Raufoss.

# Plantegning

## 1. etasje

FLOOR 1



Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

## 2. etasje

FLOOR 2



Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

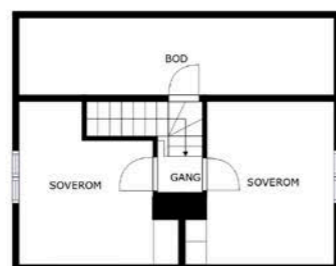
**EFXIT**

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

# Plantegning

Loft

FLOOR 3



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

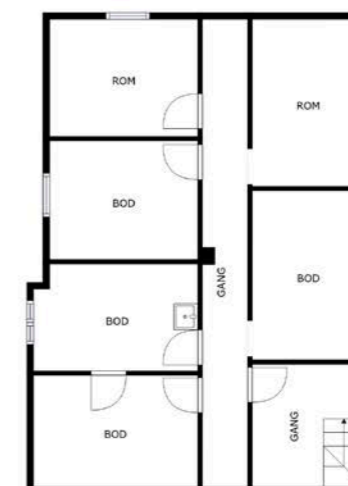
**EF>IT**

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

# Plantegning

Kjeller

BASEMENT



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EF>IT**

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 248 m<sup>2</sup>

BRA - e: 9 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 257 m<sup>2</sup>

TBA: 38 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup>

Kjellerrom/ lagerrom.

1. etasje

BRA-i: 79 m<sup>2</sup>

Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, felles gang, trapperom til kjeller og entré.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Bod m/ utvendig adkomst.

2. etasje

BRA-i: 79 m<sup>2</sup>

Kjøkken, stue, soverom, bad, felles gang og entré.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

Bod m/ adkomst fra veranda.

3. etasje

BRA-i: 18 m<sup>2</sup>

2 soverom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m<sup>2</sup>

2. etasje

25 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

ALH: 7 m<sup>2</sup>.

Arealer av kott og rom som er under 1,9 m er ikke medtatt.

Der arealer har takhøyde under 1,9 m. er

gulvflateareal medtatt under pkt. ALH.

Dette er ikke tellende areal, men gulvflateareal.

Areal som er medtatt under ALH gjelder det areal som er trukket for skråtak(1,9 m. regel) på loft.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Noe avvik er påregnelig på arealer av

terrasseplattinger grunnet snø ved befaring.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1175 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er tilnærmet flat på overflater.

Opparbeidelse antatt med plen, grus og diverse beplantning (snødekt ved befaring).

Biloppstillingsplass på eiendommen og i carport.

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

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed

kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Eiendommen ble etablert: dato 20.10.1958.

Skylddeling

Løsmassetype: Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Infiltrasjonsegenskap: Middels egnet.

Grunnvann: Begrenset grunnvannspotensial.

Mulig marin leire: Liten.

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

Radon: Aktsomhetsgrad: Høy.

Støykartlegging: Høyt støynivå.

Bebyggelse: Tettsted.

Vannkraft: Delfelt navn: Breiskallen Sør.

Kraftverknavn: Breiskallen. Delfelt.

### Beliggenhet

Boligen ligger på Raufoss, der det er butikk og bensinstasjon like inntil eiendommen.

Gangavstand til sentrum der man finner de fleste fasiliteter.

Raufoss sentrum kan by på flere dagligvarebutikker, diverse forretninger og gode shoppingmuligheter på Amfi kjøpesenter.

I tillegg har man kaféer, spisesteder, apotek, vinmonopol, frisør, bank og flere bensinstasjoner.

For den aktivitetslystne finner man tilbud på treningssenter, Totenbadet med basseng, skistadion og lysløyper, fotballstadion, samt idrettshaller med friidrettsbane og ballbaner.

Nærmiljøet byr på fine turområder både sommer og vinter.

Kort veg til skoler, barnehager og idrettsanlegg fra eiendommen.

Nærhet til veg medfører at det må påregnes noe støy fra trafikken.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskiltet ved felles visninger.

### Bebyggelsen

Det er boligbebyggelse, næringseiendommer og landbruk i området rundt.

### Bygningssakkyndig

Tor Håkon Schjølrien

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Boligen er oppført i ca. 1958. Tilbygget med carport og bod i 1. etg., men ukjent når dette er utført.

Bygningen er oppført over 2,5 etasje + kjeller.

Grunnmur av betong. Støpt gulv på grunn i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår.

Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med



metallplater.  
Kaldloft med adkomst via luke i himling og luke i vegg ved trapp.  
Vinduer og dører med isolerglass hovedsaklig fra 2011-2015.

Veranda i 2. etg med adkomst fra kjøkken. Veranda er oppført over carport med trebjelkelag og tregulv over. Rekkverk av tre montert.  
Takoverbygg med taksperrer av tre som er teknet med metallplater

Veranda som er takoverbygget utenfor stue i 1. etg. Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over. Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert. Dør til veranda kunne ikke åpnes da denne er vanskelig å lukke iht opplyst av eier.

Carport ved inngang er oppført med murte lecablokker på grunn under vegger av bindingsverk. Utvendig kledd med trepanel.  
Vegg av bindingsverk mellom biloppstillingsplasser. Pulttakkonstruksjon i tre som er teknet med papp. Papptekking var snødekt ved befaring og derfor ikke vurdert. Deler av carport er teknet med metallplater der det ikke er undertak.  
Vegg inne i carport er montert direkte på betongdekke der det var en del fukt ved befaring. Dette kan over tid medføre råte i treverk ned mot betonggulv.  
Carport er ansett som en tilleggsbygning og derfor er denne ikke vurdert på lik linje med boligen. Gulvflateareal av carport er målt til 29 m<sup>2</sup>.

Iht. tilstandsrapport datert 23.02.2024 av Tor Håkon Schjørlien.  
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapp.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 2: Husker ikke navnet på bedriften som ikke eksisterer lenger, men han het Roy Dragerengen som utførte arbeidet gjennom firma som han eide. Hanne og Roy Dragerengen.

Pkt. 2.1: Det er byttet i begge bad i oppussings årene.

Pkt. 5: Jeg har fast avtale med brødrene Grønnerud. De kommer 1 gang i året for å spyle drenerings røret for at det ikke skal komme vann i kjelleren.

Pkt. 17: Begge etasjene er utleid.

Pkt. 17.1: Leilighetene er utleid til Nav.

#### **Innhold**

VELKOMMEN TIL STORGATA 77!

- innholdsrik bolig med sentral beliggenhet på Raufoss.

Bygningen er oppført over 2,5 etasje med kjeller, og inneholder:

Loft:

Gang og 2 soverom. Det er en stor bod med adkomst via luke midt i trappa opp til loftet.

2. etasje:

Kjøkken, stue, soverom, bad/wc, felles gang og entré, samt bod med adkomst fra veranda.

1. etasje:

Kjøkken, stue, 2 soverom, bad/wc, felles gang, trappegang til kjeller og entré, samt bod med utvendig adkomst.

Kjeller:

Flere kjellerrom/ lagerrom.

Biloppstillingsplass på eiendommen og i carport.

#### **Standard**

Midt i hjertet av Raufoss ligger denne sentralt plasserte boligen.  
Med gangavstand til et variert utvalg av forretninger, dagligvare, shoppingmuligheter og spisesteder, er alt du trenger innen rekkevidde.

Denne eneboligen, registrert som kun én boenhet, er imidlertid innredet som to leiligheter.

Begge etasjene har lyse kjøkkeninnredninger i praktiske u-formasjoner, samt luftige og romslige stuer som innbyr til hyggelige stunder.

Fargevalget er nøytralt og lyst, og store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære.

Med to soverom i første etasje og ett soverom i andre etasje, tilbyr boligen tilstrekkelig med plass til hele familien eller eventuelle gjester.  
Loftet har i tillegg 2 soverom tilhørende leilighet i 2. etasje.

Biloppstillingsplass er tilgjengelig enten på gårdsplassen eller i den praktiske carporten, som gir beskyttelse mot vær og vind.

Denne boligen gir deg muligheten til å bo sentralt til i Raufoss samtidig som du har kort vei til vakre friluftsmuligheter – en perfekt kombinasjon av det beste fra begge verdener.

**KJØKKEN:**

2. etasje:

Kjøkkeninnredning fra ca. 2011 iht opplyst av eier.  
Innredningen har under og overskap med glatte fronter.  
Benkeplate med nedfelt vask.  
Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekkskanal er ført ut i bod og til yttervegg.

1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra ca. 2015 iht opplyst av eier.  
Innredningen har under og overskap med glatte fronter.  
Benkeplate med nedfelt vask.  
Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**BAD/ VASKEROM:**

2. etasje:

Badet er fra ca. 2012 iht opplyst av eier.  
Overflater på gulv av fliser.  
Vegger har overflater av fliser.  
Himlinger har overflater av malte/folierte plater.

Badet er innredet med servant med skap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og veggengt WC.  
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.  
Ventilasjon via ventil i yttervegg.

Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone. Målt ca 0,5 cm fall mot sluk i rommet.

Plastsluk i dusjsone. Membran er ikke dokumentert og det er ikke observert indikasjoner på membran under klemring i sluk ved befaringsdag.

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull.

#### 1. etasje:

Badet er fra ca. 2015 iht opplyst av eier. Overflater på gulv av fliser. Vegger har overflater av fliser. Himlinger har overflater av malte/folierte plater.

Badet er innredet med servant med skap, WC og dusjkabinett. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Plastsluk i dusjsone og utenfor dusjsone. Membran er ikke dokumentert, men det er observert indikasjoner på membran under klemring i sluk. Anbefales at dokumentasjon fremskaffes. Forutsatt at membran er påført iht gjeldende krav for byggeår.

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært

begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull.

#### INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater er i hovedsak preget av: Gulv har overflater av laminat og beleg. Vegger har overflater av trepanel og malte plater/panelplater. Himlinger har overflater av malte/folierte plater.

Kjeller har overflater av betong på gulv og pussede overflater innvendig.

Krypkjeller under bad som ikke er besiktiget grunnet manglende adkomst.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Trapp av tre mellom 1. etg og 2. etg.  
Trapp av tre mellom 2. etg og loft.  
Trapp av tre til kjeller.

Innvendige fyllingsdører, finerdører og tredører i kjeller.

#### DIVERSE UTSTYR:

2 beredere i kjeller der den ene er datert 1975 og den andre er datert 1988.  
Vanninntak med stoppekran og vannmåler.

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### Moderniseringer og påkostninger

Normal standard/noe varierende standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Boligen er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov for eier, men må likevel påregnes en del oppgraderinger som nært forestående bla. grunnet alder.

Enkelte punkter i takstrappporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak.

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

#### Tilbygg / modernisering:

2012 - Modernisering Bad i 2. etg.  
2015 - Modernisering Bad 1. etg.  
2011 - Modernisering Kjøkken 2. etg.  
2015 - Modernisering Kjøkken 1. etg.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappporten.

For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport  
Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i

dette.  
Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

#### PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Utvendig > Takteking:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Observede fuktmerker i undertak ved besiktigelse av kaldloft som indikerer noe lekkasje fra tak.

Fuktskjolder på vegg og i himling på bod med utvendig adkomst i 2. Etg indikerer noe lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
  - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- TG 3 gitt grunnet at det lokalt er indikasjoner på noe lekkasje fra tak.  
Kostnadsestimat gjelder kun utbedring av lokale lekkasjer og ikke omlegging av hele taket selv om dette antatt må påregnes som nært forestående pga. antatt alder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
  - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Dels store skjevheter i gulvkonstruksjon observert som trolig skyldes setninger i grunn. Målt ca 7 cm

avvik i stue på 1. Etg.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Skjulte skader i overgang mellom grunnmur og trekonstruksjoner kan forekomme i eldre bygninger. Dette ofte pga. høy fuktighet i kjeller/krypkjeller samt at det vanligvis er noe utettheter i overganger mellom mur og treverk som kan medføre kondensering. TG satt ut fra nevnte punkter.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fukt i gulv og grunnmur indikerer noe sviktende drenering på eiendommen selv om det er opplyst at vestre side er drenert opp igjen i 2011. Observert en del setningssprekker i grunnmur og kjellergulv ved befaring. Dette tyder på noe ustabile grunnmasser og at gulv er uisolert.

Råte observert i treverk mot gulv i kjeller og dette skyldes fukt i kjellergulv. Høy luftfuktighet i kjeller påvist ved befaring.

Fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Ny drenering og fuktsikring må vurderes som nært forestående, men det gjøres likevel oppmerksom på at det er vanskelig å fuktsikre overgang mellom grunn/fundamenter og kjellergulv som kan medføre noe fukt i kjeller selv om det dreneres. Råteskadet treverk må påregnes fjernet. Dette gjelder skillevegger og dører i kjeller.

TG satt ut fra fukt og råte påvist i kjeller ved befaring.

Kostnadsestimat gjelder kun lokale utbedringer og må påregnes avvik ut fra omfang

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Anbefales montert håndlist i trapp sammen med rekkverk.

TG 3 gitt grunnet manglende rekkverk.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Enkelte arbeider med ledningsopplegg fremstår estetisk ufagmessig. Dette tyder på at noe arbeider er utført av ufaglært.

Samsvarserklæring ikke fremlagt. Anbefales at samsvarserklæring fremskaffes.

El-tilsyn av faglært anbefales.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

Tilstandsgraden er vurdert ut fra en forenklet og begrenset kontroll.

Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Kontroll av boligens branntekniske forhold anbefales.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Stedvis store sprekker i grunnmur og kjellergulv samt skjelheter som indikerer setninger i bygget.

Avflassing på innsiden av grunnmur enkelte steder.

Konsekvens/tiltak:

- Påviste skader må utbedres.

Utbedring av nevnte forhold må påregnes.

Kostnader med dette kan variere etter omfang.

Kostnadsestimat under gjelder anslått billigste utbedringskostnad med utbedring av sprekker.

Utskifting av masser er naturlig å utføre ved drenering.

TG satt ut fra en del setningsskader i grunnmur og kjellergulv

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Evt. snøfangere og stige på tak er ikke vurdert grunnet mye snø.

Noe slitasje i overflater observert.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg.

Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer.

Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret.

Ved ettermontering av snøfangere må konstruksjonens dimensjonering vurderes nøye slik at takkonstruksjonen tåler snøbelastning.

Ru takoverflater skal etter dagens krav ha

snøfangere hvis vinkel på tak er brattere enn 27

grader. Glatte takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere uavhengig av takvinkel.

Ved ettermontering av snøfangere må dimensjonering av takkonstruksjonen kontrolleres.

Ytterligere undersøkelser anbefales når eiendommen er snøfri.

TG satt ut fra antatt alder og nevnte punkter.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

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

Stedvis estetisk ufagmessig skjøting av panelbord som er områder som erfaringsmessig blir mer utsatt for fuktskader.

Panel er ikke vurdert i sin helhet grunnet mye snø ved befaring.

Enkelte sprekker i panelbord observert.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Ved evt utskifting av panel og/eller etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht dagens anbefalinger.

Panel er montert etter normal utførelse for byggeår og det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak.

Lokale utskiftinger av panelbord anbefales.

TG satt på bakgrunn av nevnte punkter.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2:

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Noe ising observert ved befarings som indikerer varmegjennomslag. Dette skyldes vanligvis dårlig lufting og/eller dårlig isolering.

Konsekvens/tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefales etablert adkomst til loft.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Observert en del is på takoverflater ved befarings som indikerer noe varmegjennomslag.

Varmegjennomslag skyldes vanligvis dårlig lufting og/eller dårlig isolering.

Fuktskjolder og sopp i undertak skyldes lekkasje fra tak.

Enden av isolasjon er ikke tettet med vindsperre på loft og har en del sverte i overflater grunnet dette.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Jevnlig overvåking av konstruksjoner på kaldloft anbefales grunnet antatt alder på taktekking samt påviste fuktmerker i undertak.

TG satt ut fra antatt alder og nevnte punkter.

Utvendig > Vinduer - 2:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert noe overflateslitasje på vinduer. Mer enn halvparten av forventet levetid for isolerglass er utgått og punkteringer kan derfor forekomme i nær fremtid.

Ingen indikasjoner på punkteringer ved befarings, men dette kan i noen tilfeller være vanskelig å avdekke grunnet lysforhold. Det må påregnes at isoleringsevne av vinduer er dårligere enn nye vinduer i dag.

Ufagmessig montering av lister på vindu i bad observert ved befarings.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Med tanke på alder må utskifting påregnes som nært forestående selv om det ikke er observert skader utover normal slitasje etter alder ved befarings.

Utskifting av lister på vindu i bad må påregnes.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Utvendig > Dører - 2:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekt glass observert på dør til bod.

Feil med dørhåndtak til veranda i 1, Etg medførte at denne ikke ble åpnet da den er vanskelig å lukke iht opplyst.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Lokale utbedringer og utskifting av dør må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Utvendig > Veranda 2. etg.:

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Papp som er benyttet som tettesjikt på veranda er stedvis estetisk ufagmessig avsluttet og det er ikke overlappet med kledning på vegg som kan medføre noe utettheter.

Rekkverk er målt til 90 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm der gulv er mer enn 50 cm over bakkenivå. Det blir avvik på dette i tilstandsrapporten grunnet at dette skal vurderes opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Rekkverk har tilfredsstillende høyde ut fra det som var krav for byggeår, men alle punkter gjeldende sikkerhet skal vurderes opp mot dagens krav i rapporten og derfor er dette anmerket som avvik. Dette medfører ikke nødvendigvis behov for tiltak. Av sikkerhetsmessige grunner anbefales det likevel vurdert rekkverk med høyde etter dagens krav.

Lokale utbedringer av tettesjikt i overgang mot vegg anbefales. Papptekking utenfor veranda som er tak over carport er ikke vurdert grunnet snø ved befarings, men opplyst av eier at denne er lagt ny i 2015.

TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe overflateslitasje observert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skjøter av laminatgulv har glidd fra hverandre i enkelte rom og det er observert skade på overflater lokalt.

Overflatearbeider er stedvis ufagmessig avsluttet.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Vedlikehold og utskifting av enkelte overflater må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Noe bekkutslag observert ved befarings som indikerer noe kondensering.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.
  - Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

Innvendig > Innvendige trapper - 2:

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
  - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverk er målt til 80 cm. Dagens krav til rekkverk i trapper er 90 cm.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Trapper skal pga. sikkerhet vurderes opp mot dagens krav. Dette medfører for eldre boliger at det vil være avvik i dag selv om det ikke nødvendigvis var avvik ved oppføringstidspunktet. Trapper skal iht dagens krav ha håndlist på vegg. Tiltak må påregnes.
- TG satt ut fra nevnte punkter.

Innvendig > Trapp til loft:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre

åpninger.

Håndlist anbefales montert på vegg.

Rekkverk er målt til 80 cm. Dagens krav til rekkverk er 90 cm.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Innvendig > Innvendige dører - 2:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitasje i overflater observert.
- Dører i kjeller har lokalt råteskader.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Utskifting av dører må påregnes.
- TG satt ut fra nevnte punkter.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe sprekker i fuger observert i rommet.
- Vanntilførsel til kabinett er ført ut gjennom vegg vedsiden av kabinett, dette fremstår noe ufagmessig, men iht opplyst er dette utført slik grunnet at det var badekar i rommet fra 2012.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Lokale utbedringer anbefales.
- TG satt ut fra nevnte punkter.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sprekte fuger og enkelte sprekte fliser observert ved befarings.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Lokale utbedringer må påregnes.
- Utbedring av fallforhold er ikke anbefalt som et enkeltstående tiltak da det er oppkant ved terskel. Forutsatt at det er membran på oppkant ved terskel da dette isåfall vil medføre at lekkasjevann ikke renner ut av rommet.
- TG satt ut fra nevnte punkter.

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

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
  - Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Hull i fliser grunnet tidligere opphengte gjenstander medfører at tettesjikt lokalt er brutt.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. For å få TG 1 må dokumentasjon for utførelse fremlegges da det ikke er synlig membran i sluk ved befarings.
- Noe usikkerhet knyttet til utførelse av tettesjikt da dette ikke er synlig og ikke dokumentert.
- TG satt ut fra nevnte punkter.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Noe sprekker i overflater nede i servant observert.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- TG satt ut fra nevnte punkter.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- TG satt grunnet at det er naturlig ventilering av våtrommet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Lokalt observert sopp på overflater av himling som kan skyldes periodevis høy fuktighet, noe dårlig ventilering.
- Observert noe glippe mellom himling og taklist lokalt i rommet.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Utskifting av lister rundt vindu anbefales da disse er estetisk ufagmessig montert.
- Rengjøring av sopp i overflater anbefales.
- TG satt ut fra nevnte punkter.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte er noe løs.

Det er ikke etablert tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ytterligere innfesting av avtrekksvifte anbefales sammen med etablering av tilluft.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe ujevnheter i overganger mellom fronter observert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Noe justering av skapfronter må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt observert skade på skapfront.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG satt ut fra alder.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

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

Observert noe kloakklukt ved besiktigelse av kaldloft over gang i 2. Etg. Dette kan indikere noe lukt fra kloakkanlegget som skal være ført ut.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tiltak med lufting av kloakkanlegget må påregnes slik at det ikke oppstår lukt inne i boligen.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Tomteforhold > Drenering:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Stedvis påvist knotteplast over terreng, men det er

ikke montert topplister der denne er synlig. Dette medfører at vann kan renne på innsiden av fuktsikring.

Vindu til kjeller montert under terrengnivå ved carport og dette området er utsatt for fuktinntrengning ved store nedbørsmengder. Observert en del fukt og saltutslag i grunnmur og kjellergulv ved befaring som indikerer sviktende drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Alder og nevnte punkter tilsier at oppgradering av drenering og fuktsikring må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Nedgravde vann og avløpsrør har ukjent kvalitet og kapasitet. Eier er ikke kjent med tilstand.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver. TG satt ut fra alder.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM

IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag under dør.

Stag over dør til veranda i 2. Etg er løs. Denne må festes i karm med skruer.

Noe ufagmessig montering av lister rundt dør observert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Anbefales evt. montering av beslag.

Lokal utbedring anbefales.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om at det skal utføres radonmålinger for eneboliger, men dette anbefales på generelt grunnlag for alle eiendommen hvor dette ikke er utført.

TG satt ut fra at det ikke er utført målinger av radon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Avvik i fallforhold er relativt lite og det er oppkant

ved terskel som medfører at det ikke anbefales utbedring av fallforhold som enkeltstående tiltak. Hulrom under fliser medfører økt risiko for at fliser kan sprekke, men det anbefales ikke bytte av fliser da disse er hele. Dette grunnet at bytte av fliser medfører risiko for brudd på membran som ligger under fliser. TG satt ut fra nevnte punkter.

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Innvendig > Kryp kjeller:

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Kryp kjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fukt skader. Fukt skader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fukt sperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperatur. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. I tillegg vil den kalde grunnen i kryperommet kjøle ned golvkonstruksjonen ved strålingsutveksling.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i kryp kjeller.

Isolering av bakken vil dempe det

temperaturmessige etterslepet, og gi lavere relativ

fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.

På oversiden av isolasjonsmaterialene anbefales det å legge fukt sperre. Periodevis høy fuktighet i kryp kjeller må påregnes på generelt grunnlag. Kryp kjeller anbefales enklere etablert adkomst. TGIU satt grunnet at det ikke var adkomst til kryp kjeller ved befarings.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak:

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

Terreng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur. Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette.

#### Parkering

På egen eiendom eller i carport.

#### Forsikringsselskap

Tryg

#### Polisenummer

8178487

#### Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radon sperre.

#### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra

tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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

Boligen er i dag utleid, og leieforholdet fortsetter.

Leieinntekter nede: kr. 8.000,- + strøm.

Leieinntekter oppe kr. 11.000 + strøm.

## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp med ved og strøm.

Murt pipe som er sentrert i boligen.

Sotluke plassert i kjeller.

Vedovn montert i stue 1. etg.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Piper og ildsteder:

Siste utførte tiltak:

11.01.2017: Tilsyn.

28.08.2019: Feiing.

Avvik og anmerkninger:

Røykvarsler i leil i 1 etg. er tatt ned. Skorsteinen er tildekket i 1 etg.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

#### Info strømforbruk

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

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

#### Energikarakter

G

#### Energifarge

Rød

#### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås

ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 700 000

### Kommunale avgifter

Kr 35 000

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023:

Avløp 11 070,00 kr

Eiendomsskatt 5 266,60 kr

Feiing 767,52 kr

Renovasjon 7 150,00 kr

Vann 10 140,04 kr

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift. Økning for 2024 må påregnes.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for

fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

### Eiendomsskatt

Kr 5 573

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst: 1 990 643,-

### Formuesverdi primær

Kr 497 661

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 891 111

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt

- strøm

- tv/ internett

- forsikring

- generelle vedlikeholdskostnader

- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårds plass

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket

innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

### Info vannavgift

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

Vannmåler:

Målernr: 2067725

Målerstand: 7437 m3.

Dato: 02.12.2023.

Forbruk 2023: 428 m3.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 154 i Vestre Toten kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3443/10/154:

20.10.1958 - Dokumentnr: 4011 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3443 Gnr:10 Bnr:52

19.02.1985 - Dokumentnr: 1760 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3443 Gnr:10 Bnr:375

28.07.2016 - Dokumentnr: 685111 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0529 Gnr:10 Bnr:448

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0529 Gnr:10 Bnr:475

01.01.2020 - Dokumentnr: 527695 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0529 Gnr:10 Bnr:154

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse til megler. Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 157198599 Enebolig (111)

- registrert

med kun 1 boenhet

- Bygningsnr. 157198599 1 Tilbygg

- Bygningsnr. 157198599 2 Tilbygg

Det foreligger:

\* FERDIGATTEST - GNR 10/154, OMBYGGING AV VÅTROM STORGATA 77, datert 21.11.2016.

\* FERDIGATTEST - GNR 10/154, CARPORT STORGATA 77, datert 21.11.2016.

\* TILLATELSE TIL TILTAK SOM KAN FORESTÅS AV TILTAKSHAVER - GNR 10/154, oppføring av carport i Storgt 77, RAUFOSS, datert 13.10.2011

\* TILLATELSE TIL TILTAK I ETT TRINN - GNR 10/154,



TILBYGG TIL BOLIG I STORGATA 77 PÅ RAUFOSS, datert 13.10.2011.

\* Søknad om påbygg til bolig på gnr 10/ bnr 154, datert 31.05.1988.

\* Søknad om oppføring av tilbygg til bolig samt ominnredning av loft, datert 25.05.1988.

For opprinnelig bolig foreligger en innflyttingstillatelse, datert 05.08.59.

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

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Boligen er registrert som enebolig, men benyttes i dag til utleie der 1. etg er leilighet 1 og 2. etg + loft er leilighet 2.

Det er kun montert fyllingsdører til leiligheter fra felles gang og ellers ingen indikasjoner på at det er tilfredsstillende brannskille mellom enheter. Oppgradering og søknad om bruksendring må påregnes for at bygningen videre kan benyttes som i dag med 2 boenheter.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er kun delvis i samsvar med dagens bruk.

Enkelte delevegger er flyttet og avviker fra tegninger, og bad i 2. etasje er utvidet/ entré er tatt inn som del av bad.

Noe avvik også på fasade.

Disse tiltakene vil bli kjøpers risiko og ansvar.

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

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunal veg, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av stikkveg/ gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Det er vannmåler installert.

#### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplaner:

Id: 0529kplan2012-23

Navn: Kommuneplanens arealdel 2012-2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.11.2014

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner:

Id: 0529018

Navn: Solhaug-Breiskallengen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 02.07.1980

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

#### **Adgang til utleie**

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

ut.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odal på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

#### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.  
2 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)

67 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 700 000,00))

86 640,- (Omkostninger totalt)

2 786 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 86 640

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 30.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter

grunnbok, tinglyste avtaler, kommunal info, elektronisk signering, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

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

Ida E. Torneby  
Eiendomsmeglerfullmektig  
ida.torneby@aktiv.no  
Tlf: 954 52 523

#### Ansvarlig megler

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

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30  
2821 Gjøvik

#### Salgsoppgavedato

11.11.2024

# Tilstandsrapport

📍 Storgata 77, 2830 RAUFOSS

📖 VESTRE TOTEN kommune

# gnr. 10, bnr. 154

Areal (BRA): Enebolig 257 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.02.2024

Rapportdato: 23.02.2024

Oppdragsnr.: 20279-1538

Referansenummer: MT2404

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjølrien



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjøvrenge: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



### Rapportansvarlig

Tor Håkon Schjørlien

Uavhengig Takstingeniør

tor@lietakst.no

470 43 802



Storgata 77, 2830 RAUFOSSE  
Gnr 10 - Bnr 154  
3443 VESTRE TOTEN

Lie Bygg & Takst AS  
Bjørkelykkja 46  
2870 DOKKA



## 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 fuktstok.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse sliker 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 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20279-1538

Befaringsdato: 22.02.2024

Side: 3 av 38

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:

Boligeiendom beliggende på Raufoss der det er butikk og bensinstasjon like inntil eiendommen. Gangavstand til sentrum der man finner de fleste fasiliteter.

Nærhet til veg medfører at det må påregnes noe støy fra trafikken.

Området er bebygget med boliger og næringseiendommer. Kort veg til skoler, barnehager og idrettsanlegg fra eiendommen.

Bygningen er oppført over 2,5 etasje med kjeller. Boligen inneholder 2 soverom, bad og kjøkken i 1. Etg og 3 soverom, bad og kjøkken i 2. Etg + loft. Soverom på loft er ikke godkjent med tanke på ikke tilfredsstillende rømningsveg etter dagens krav.

Biloppstillingsplass på eiendommen og i carport.

### BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:

Boligen er oppført i 1958. Tilbygget med carport og bod i 1. Etg. men ukjent når dette er utført.

Bygningen er oppført over 2,5 etasje + kjeller.

Grunnmur av betong. Støpt gulv på grunn i kjeller.

Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår.

Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater.

Kaldloft med adkomst via luke i himling og luke i vegg ved trapp.

Vinduer og dører med isolerglass hovedsaklig fra 2011-2015.

OPPVARMING: Boligen varmes opp med ved og strøm.

### STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Boligen er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov for eier, men må likevel påregnes en del oppgraderinger som nært forestående bla. grunnet alder.

Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak.

Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

### ADKOMSTVEG:

Adkomst til eiendommen fra offentlig veg.

### VANN:

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann via private stikkledninger.

### AVLØP:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

### TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes.

Tomten er tilnærmet flat på overflater.

Opparbeidelse antatt med plen, grus og diverse beplantning.

Biloppstillingsplass på eiendommen og i carport.

Ved befaring var tomten snødekt og overflater er derfor ikke vurdert. Anbefales ytterligere besiktigelse når eiendommen er snøfri.

### ÅRLIGE KOSTNADER:

Kommunale kostnader iht kommunens gjeldende satser.

### MARIN LEIRE:

Mulighet for marin leire på eiendommen er liten iht det som fremkommer i kommunens webkart.

### STØYSONE:

Eiendommen ligger i gul og rød støysone iht det som fremkommer i kommunens webkart. Dette medfører at det må påregnes noe støy fra trafikken.

### LOVLIGHET:

Boligen er registrert som enebolig, men benyttes i dag til utleie der 1. Etg er en leilighet og 2. Etg + loft er leilighet 2. Det er kun montert fyllingsdører til leiligheter fra felles gang og ellers ingen indikasjoner på at det er tilfredsstillende brannskille mellom enheter. Oppgradering og søknad om bruksendring må påregnes for at bygningen videre kan benyttes som i dag med 2 boenheter.

## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

[Gå til side](#)

#### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

Enebolig				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Kjeller	72	0	0	72
1. Etasje	79	5	0	84
2. Etasje	79	4	0	83
Loftsetasje	18	0	0	18
<b>Sum</b>	<b>248</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>257</b>			

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

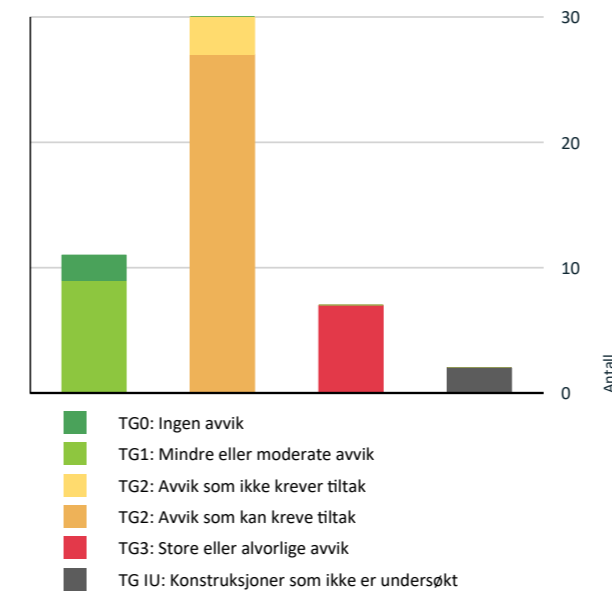
Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

Søknad om bruksendring av boligen med de oppgraderinger som kreves ifht. brann og rømning må påregnes ved videre bruk av boligen slik denne benyttes i dag.

Da tegninger ikke er innhentet og ansvaret for dette ligger på selger må det påregnes avvik fra dagens bruk av boligen. Evt. tilbygging av bolig som ikke er byggesøkt må i ytterste konsekvens påregnes rivning.

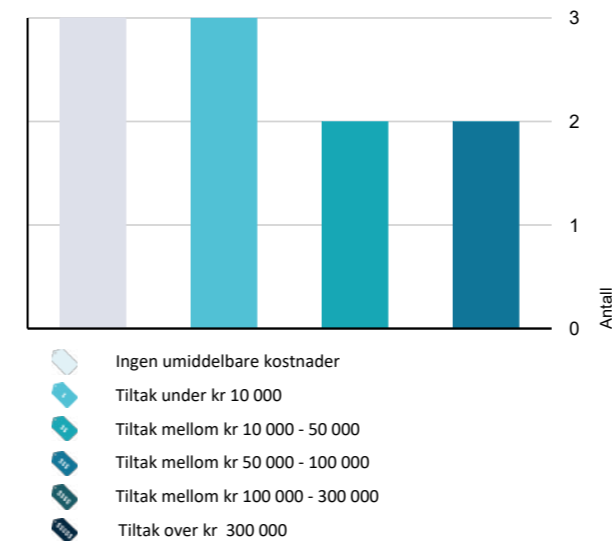
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

NB!!

Boligen er registrert som enebolig iht hva som fremkommer i kartverket, men benyttes i dag til utleie der 1. Etg er en leilighet og 2. Etg + loft er leilighet 2. Boligen er vurdert samlet da denne bygningen ikke er registrert med flere boenheter. Det er kun monterte fyllingsdører til leiligheter fra felles gang og ellers ingen indikasjoner på at det er tilfredsstillende brannskille mellom enheter. Oppgradering og søknad om bruksendring må påregnes for at bygningen videre kan benyttes som i dag med 2 boenheter.

Bilder som er satt inn i rapporten er kun for å vise enkelte skader. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilde av skadet bygningsdel er eneste skade på nevnt bygningsdel. Dette er kun for å vise noen av skader og vedlikeholdsbehov som er observert ved befaring. Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring.

For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med El-Takstmann. Undertegnede er ikke fagmann på VVS/røropplegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med fagkyndig.

Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Ved befaring var det snø på eiendommen som begrenset kontrollmulighet av overflater. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Kostnadsestimater er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimater må påregnes da alle forhold ikke er kjent.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

### TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Veranda 2. Etg. [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Trapp til loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENE BOLIG



Byggeår  
1958

Anvendelse  
Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er løpende vedlikeholdt etter behov for eier, men enkelte bygningsdeler har utgått forventet levetid, samt at det er enkelte skader som medfører at oppgraderinger og vedlikehold må påregnes som nært forestående.

#### Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Bad i 2. Etg.
2015	Modernisering	Bad 1. Etg.
2011	Modernisering	Kjøkken 2. Etg.
2015	Modernisering	Kjøkken 1. Etg.

Kommentar

Opplyst byggeår i eiendomsverdi.no

### UTVENDIG

#### TG 1 Taktekking - 2

Taket er tekket med plater av metall over bad/gang og carport fra 2015. Undertak er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Dekkbord av tre montert. TG satt ut fra alder og materiale da taktekkingen var snødekt ved befaring og derfor ikke vurdert på overflater. Ytterligere undersøkelser anbefales når tak er snøfritt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

#### TG 3 Taktekking

Taket er tekket med plater av metall. Undertak er vurdert fra luke til kaldloft. Dekkbord av tre montert. Overflater er ikke vurdert grunnet at det var en del snø på taket ved befaring. Ytterligere undersøkelser anbefales når tak er snøfritt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Observert fuktmerker i undertak ved besiktigelse av kaldloft som indikerer noe lekkasje fra tak. Fuktskjolder på vegg og i himling på bod med utvendig adkomst i 2. Etg indikerer noe lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 3 gitt grunnet at det lokalt er indikasjoner på noe lekkasje fra tak.

Kostnadsestimat gjelder kun utbedring av lokale lekkasjer og ikke omlegging av hele taket selv om dette antatt må påregnes som nært forestående pga. antatt alder.

## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. Heldekkende beslag montert på pipe.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Evt. snøfangere og stige på tak er ikke vurdert grunnet mye snø.  
Noe slitasje i overflater observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert. Ved ettermontering av snøfangere må konstruksjonens dimensjonering vurderes nøye slik at takkonstruksjonen tåler snøbelastning. Ru takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere hvis vinkel på tak er brattere enn 27 grader. Glatte takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere uavhengig av takvinkel. Ved ettermontering av snøfangere må dimensjonering av takkonstruksjonen kontrolleres. Ytterligere undersøkelser anbefales når eiendommen er snøfri. TG satt ut fra antatt alder og nevnte punkter.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av trebindingsverk.

Isolering er ikke vurdert.

Utvendige fasader er kledd med trepanel. Opplyst av eier at det er lagt ny panel i 2015. Fasadestein på en vegg ved inngang til boligen. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig.

#### Vurdering av avvik:

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

Stedvis estetisk ufagmessig skjøting av panelbord som er områder som erfaringsmessig blir mer utsatt for fuktskader.

Panel er ikke vurdert i sin helhet grunnet mye snø ved befaring.

Enkelte sprekker i panelbord observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ved evt utskifting av panel og/eller etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht dagens anbefalinger. Panel er montert etter normal utførelse for byggeår og det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak.

Lokale utskiftninger av panelbord anbefales.

TG satt på bakgrunn av nevnte punkter.



Sprekte panelbord



Skjøt av panelbord som medfører risiko for fuktopptrekk i skjøt. Anbefales skiftet ut med helt bord.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Saltakkonstruksjon av tre med kaldloft på bad/gang i 1. Etg.

Antatt at konstruksjonen er isolert med mineralull.

Konstruksjonen er ikke vurdert utover det som synes utvendig og innvendig i boligen da det ikke var adgang til loft.

## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Noe ising observert ved befaring som indikerer varmegjennomslag. Dette skyldes vanligvis dårlig lufting og/eller dårlig isolering.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefales etablert adgang til loft.

TG satt ut fra nevnte punkter.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft.

Konstruksjonen er isolert mot varm sone med mineralull ut fra det som synes.

Kaldloft besiktiget fra luke i vegg ved trapp til loft og luke i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Observert en del is på takoverflater ved befaring som indikerer noe varmegjennomslag. Varmegjennomslag skyldes vanligvis dårlig lufting og/eller dårlig isolering.

Fuktskjolder og sopp i undertak skyldes lekkasje fra tak.

Enden av isolasjon er ikke tettet med vindspærre på loft og har en del sverte i overflater grunnet dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Jevnlig overvåking av konstruksjoner på kaldloft anbefales grunnet antatt alder på takteking samt påviste fuktmerker i undertak.

TG satt ut fra antatt alder og nevnte punkter.



Ising på tak



Ising på tak



Fuktskjolder i undertak



Fuktmåler i undertak der det ble påvist høye fuktverdier

### TG 2 Vinduer - 2

4 eldre vinduer med isolerglass på loft. 2 rams vindu i kjeller antatt fra byggeår.



## Tilstandsrapport

Vindu på bad i 1. Etg fra 2012 iht opplyst av eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert noe overflateslitasje på vinduer. Mer enn halvparten av forventet levetid for isolerglass er utgått og punkteringer kan derfor forekomme i nær fremtid. Ingen indikasjoner på punkteringer ved befaring, men dette kan i noen tilfeller være vanskelig å avdekke grunnet lysforhold. Det må påregnes at isoleringsevne av vinduer er dårligere enn nye vinduer i dag.

Ufagmessig montering av lister på vindu i bad observert ved befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder må utskifting påregnes som nært forestående selv om det ikke er observert skader utover normal slitasje etter alder ved befaring.

Utskifting av lister på vindu i bad må påregnes.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Slitasje på vinduer i loftsetasje



Ufagmessig montering av lister på bad

### TO 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass datert 2010, 2008 og 2015.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TO 2 Dører - 2

Terrassedør fra 2015 i 1. Etg og dør til bod med ukjent alder i 2. Etg.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekt glass observert på dør til bod.

Feil med dørhåndtak til veranda i 1. Etg medførte at denne ikke ble åpnet da den er vanskelig å lukke iht opplyst.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og utskifting av dør må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.

## Tilstandsrapport



Sprekt glass i dør til bod.

### TO 2 Dører

Ytterdør med glass fra 2015

Terrassedør i 2. Etg. fra 2015.

Dør til bod med utvendig adkomst med ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag under dør.

Stag over dør til veranda i 2. Etg er løs. Denne må festes i karm med skruer.

Noe ufagmessig montering av lister rundt dør observert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales evt. montering av beslag.

Lokal utbedring anbefales.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TO 2 Veranda 2. Etg.

Veranda i 2. Etg med adkomst fra kjøkken. Veranda er oppført over carport med trebjelkelag og tregulv over. Rekkverk av tre montert.

Takoverbygg med taksperrer av tre som er tekket med metallplater.

### Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Papp som er benyttet som tettesjikt på veranda er stedvis estetisk ufagmessig avluttet og det er ikke overlappet med kledning på vegg som kan medføre noe utettheter.

Rekkverk er målt til 90 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm der gulv er mer enn 50 cm over bakkenivå. Det blir avvik på dette i tilstandsrapporten grunnet at dette skal vurderes opp mot dagens krav.

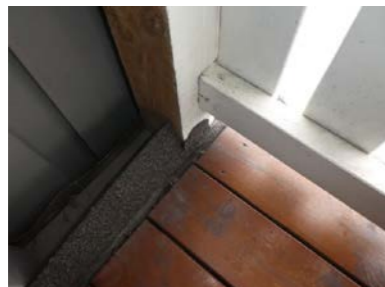
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk har tilfredsstillende høyde ut fra det som var krav for byggeår, men alle punkter gjeldende sikkerhet skal vurderes opp mot dagens krav i rapporten og derfor er dette anmerket som avvik. Dette medfører ikke nødvendigvis behov for tiltak. Av sikkerhetsmessige grunner anbefales det likevel vurdert rekkverk med høyde etter dagens krav. Lokale utbedringer av tettesjikt i overgang mot vegg anbefales. Papptekking utenfor veranda som er tak over carport er ikke vurdert grunnet snø ved befaring, men opplyst av eier at denne er lagt ny i 2015.

TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

## Tilstandsrapport



Overgang av papptekking på gulv av veranda over carport som kan medføre noe utettheter.

### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda som er takoverbygget utenfor stue i 1. Etg.  
Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over.  
Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert.  
Dør til veranda kunne ikke åpnes da denne er vanskelig å lukke iht opplyst av eier.  
Dette medfører at veranda ikke er vurdert i sin helhet, men kun fra vindu i stue da det var mye snø utvendig som gjorde adkomst vanskelig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe overflateslitasje observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater må påregnes.  
TG satt ut fra nevnte punkter.



Veranda 1. Etg

### Carport

Carport ved inngang er oppført med murte lecablokker på grunn under vegger av bindingsverk. Utvendig kledd med trepanel.  
Vegg av bindingsverk mellom biloppstillingsplasser. Pulttakkonstruksjon i tre som er tekket med papp. Papptekking var snødekt ved befaring og derfor ikke vurdert. Deler av carport er tekket med metallplater der det ikke er undertak. Vegg inne i carport er montert direkte på betongdekke der det var en del fukt ved befaring. Dette kan over tid medføre råte i treverk ned mot betonggulv.  
Carport er ansett som en tilleggsbygning og derfor er denne ikke vurdert på lik linje med boligen.  
TG ikke satt for carport.

Gulvflateareal av carport er målt til 29 m<sup>2</sup>.

## Tilstandsrapport



Vegg plassert ned på betongdekke der det er en del fukt.

### INNVENDIG

### TO 2 Overflater

Gulv har overflater av laminat og belegg.  
Vegger har overflater av trepanel og malte plater/panelplater.  
Himlinger har overflater av malte/folierte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skjøter av laminatgulv har glidd fra hverandre i enkelte rom og det er observert skade på overflater lokalt.  
Overflatearbeider er stedvis ufagmessig avsluttet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Vedlikehold og utskifting av enkelte overflater må påregnes.  
TG satt ut fra nevnte punkter.



Gulvbord som har glidd fra hverandre

### TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.  
Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var synlig fra undersiden i underliggende etasje/kjeller. Eldre trekonstruksjoner kan på generelt grunnlag ha skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dels store skjevheter i gulvkonstruksjon observert som trolig skyldes setninger i grunn. Målt ca 7 cm avvik i stue på 1. Etg.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Skjulte skader i overgang mellom grunnmur og trekonstruksjoner kan forekomme i eldre bygninger. Dette ofte pga. høy fuktighet i kjeller/krypkjeller samt at det vanligvis er noe utettheter i overganger mellom mur og treverk som kan medføre kondensering. TG satt ut fra nevnte punkter.

## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### TG 2 Radon

Bygget er oppført før krav om radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

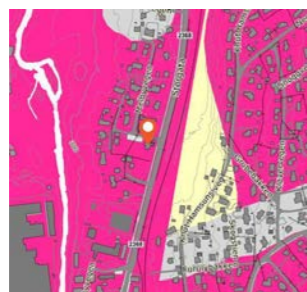
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om at det skal utføres radonmålinger for eneboliger, men dette anbefales på generelt grunnlag for alle eiendommen hvor dette ikke er utført. TG satt ut fra at det ikke er utført målinger av radon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sone som er merket med rosa har høy risiko for radon.

### TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe som er sentrert i boligen.

Sotluke plassert i kjeller.

Vedovn montert i stue 1. Etg.

Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befarings og evt. opplyst av eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Noe bekkutslag observert ved befarings som indikerer noe kondensering.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG satt ut fra nevnte punkter og alder.



Vedovn i 1. Etg

### TG 3 Rom Under Terreng

Kjeller benyttes til lager/teknisk og har adkomst via trapp fra 1. Etg.

## Tilstandsrapport

Overflater av betong på gulv og pussede overflater innvendig.  
Takhøyde i kjeller er målt til ca 1,93-2,02 m.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fukt i gulv og grunnmur indikerer noe sviktende drenering på eiendommen selv om det er opplyst at vestre side er drenert opp igjen i 2011. Observert en del setningssprekker i grunnmur og kjellergulv ved befarings. Dette tyder på noe ustabile grunnmasser og at gulv er uisolert. Råte observert i treverk mot gulv i kjeller og dette skyldes fukt i kjellergulv. Høy luftfuktighet i kjeller påvist ved befarings. Fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuksikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Selv med utvendige fuksikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbyttende underlag er vanskelige å utbedre.

#### Konsekvens/tiltak

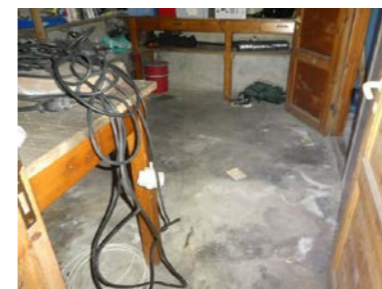
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Ny drenering og fuksikring må vurderes som nært forestående, men det gjøres likevel oppmerksom på at det er vanskelig å fuksikre overgang mellom grunn/fundamenter og kjellergulv som kan medføre noe fukt i kjeller selv om det dreneres. Råteskadet treverk må påregnes fjernet. Dette gjelder skillevegger og dører i kjeller.

TG satt ut fra fukt og råte påvist i kjeller ved befarings.

Kostnadsestimat gjelder kun lokale utbedringer og må påregnes avvik ut fra omfang.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



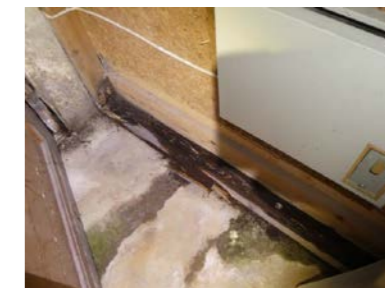
Fukt i kjellergulv



Fukt og setningssprekker i kjellergulv



Fukt og setningssprekker i kjellergulv



Råte i vegg mot kjellergulv

### TG 4 Kryp Kjeller

kryp kjeller under bad som ikke er besiktiget grunnet manglende adkomst. Vindu fra kjeller inn til kryp kjeller var tettet med isopor hvor det var mye isolasjon på innsiden som hindret adkomst.

#### Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

## Tilstandsrapport

Krypkjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fuktskader. Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperatur. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. I tillegg vil den kalde grunnen i kryperommet kjøle ned golvkonstruksjonen ved strålingsutveksling.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i krypkjeller.

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet, og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.

På oversiden av isolasjonsmaterialene anbefales det å legge fuktsperre. Periodevis høy fuktighet i krypkjeller må påregnes på generelt grunnlag. Krypkjeller anbefales enklere etablert adkomst.

TGIU satt grunnet at det ikke var adkomst til krypkjeller ved befaring.

### TO 2 Innvendige trapper - 2

Trapp av tre mellom 1. Etg og 2. Etg.

#### Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er målt til 80 cm. Dagens krav til rekkverk i trapper er 90 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapper skal pga. sikkerhet vurderes opp mot dagens krav. Dette medfører for eldre boliger at det vil være avvik i dag selv om det ikke nødvendigvis var avvik ved oppføringstidspunktet. Trapper skal iht dagens krav ha håndlist på vegg. Tiltak må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.

### TO 2 Trapp til loft

Trapp av tre mellom 2. Etg og loft.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

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

Håndlist anbefales montert på vegg.

Rekkverk er målt til 80 cm. Dagens krav til rekkverk er 90 cm.

TG satt ut fra nevnte punkter.

### TO 3 Innvendige trapper

Trapp av tre til kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

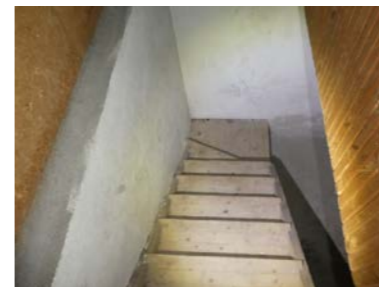
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Anbefales montert håndlist i trapp sammen med rekkverk.

TG 3 gitt grunnet manglende rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilstandsrapport



Trapp til kjeller uten rekkverk

### TO 2 Innvendige dører - 2

Innvendige finerdører og tredører i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje i overflater observert.

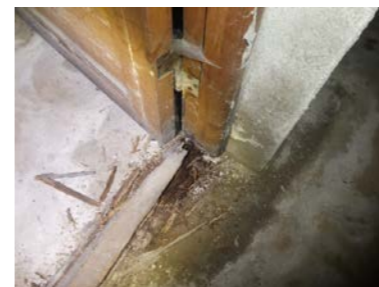
Dører i kjeller har lokalt råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av dører må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Råte i karm på dør i kjeller

### TO 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

### Andre innvendige forhold

Kjeller benyttes halvparten hver.

Bod 1. etg med utv adkomst er felles.

Bod 2 etg fra veranda ilhøreer 2. etg

GArasjeplass hver sin.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er fra 2012 iht opplyst av eier.

Overflater på gulv av fliser.

Vegger har overflater av fliser.

## Tilstandsrapport

Badet er innredet med servant med skap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og vegghengt WC.  
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.  
Ventilasjon via ventil i yttervegg.  
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av fliser. Himlinger har overflater av malte/folierte plater.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sprekker i fuger observert i rommet.

Vanntilførsel til kabinett er ført ut gjennom vegg vedsiden av kabinett, dette fremstår noe ufagmessig, men iht opplyst er dette utført slik grunnet at det var badekar i rommet fra 2012.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

TG satt ut fra nevnte punkter.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

Gulv har overflater av fliser.

Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone. Målt ca 0,5 cm fall mot sluk i rommet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sprekte fuger og enkelte sprekte fliser observert ved befarings.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.

Utbedring av fallforhold er ikke anbefalt som et enkeltstående tiltak da det er oppkant ved terskel. Forutsatt at det er membran på oppkant ved terskel da dette isåfall vil medføre at lekkasjevann ikke renner ut av rommet.  
TG satt ut fra nevnte punkter.



Sprekk i flis

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone. Membran er ikke dokumentert og det er ikke observert indikasjoner på membran under klemring i sluk ved befarings.

## Tilstandsrapport

Anbefales at dokumentasjon fremskaffes. Forutsatt at membran er påført iht gjeldende krav for byggeår.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Hull i fliser grunnet tidligere opphengte gjenstander medfører at tettesjikt lokalt er brutt.

#### Konsekvens/tiltak

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

For å få TG 1 må dokumentasjon for utførelse fremlegges da det ikke er synlig membran i sluk ved befarings.

Noe usikkerhet knyttet til utførelse av tettesjikt da dette ikke er synlig og ikke dokumentert.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Rørgjennomføring i vegg til tidligere badekar. Området rundt rørgjennomføring Hull i overflater må påregnes noe utettheter grunnet at det ikke er synlig bruk av mansjett.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt WC. Servant med skap. Dusjkabinett.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Noe sprekker i overflater nede i servant observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Overflatesprekker i servant

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering.

## Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TG satt grunnet at det er naturlig ventilering av våtrommet.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Badet er fra 2015 iht opplyst av eier.

Overflater på gulv av fliser.

Vegger har overflater av fliser.

Badet er innredet med servant med skap, WC og dusjkabinett.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

## 1. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av fliser. Himlinger har overflater av malte/folierte plater.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Lokalt observert sopp på overflater av himling som kan skyldes periodevis høy fuktighet, noe dårlig ventilering.

Observert noe glippe mellom himling og taklist lokalt i rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av lister rundt vindu anbefales da disse er estetisk ufagmessig montert.

Rengjøring av sopp i overflater anbefales.

TG satt ut fra nevnte punkter.

## Tilstandsrapport



Vindu plassert i våtsone



Glippe mellom taklist og himling



Lokal sopp i overflater av himling

## 1. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Gulv har overflater av fliser.

Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone. Målt ca 2 cm fall mot sluk i rommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik i fallforhold er relativt lite og det er oppkant ved terskel som medfører at det ikke anbefales utbedring av fallforhold som enkeltstående tiltak. Hulrom under fliser medfører økt risiko for at fliser kan sprekke, men det anbefales ikke bytte av fliser da disse er hele. Dette grunnet at bytte av fliser medfører risiko for brudd på membran som ligger under fliser. TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone og utenfor dusjsone. Membran er ikke dokumentert, men det er observert indikasjoner på membran under klemring i sluk.

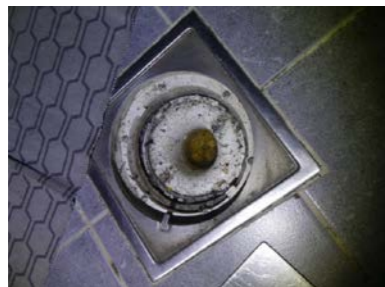
Anbefales at dokumentasjon fremskaffes. Forutsatt at membran er påført iht gjeldende krav for byggeår.

TG satt ut fra alder da membran ikke lar seg vurdere utover at den er påvist i sluk.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

## Tilstandsrapport



Sluk på bad med synlig membranmansjett under klemring



Sluk under kabinett

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med skap. WC montert på gulv. Dusjkabinett.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Svelling på innredning

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte er noe løs.

Det er ikke etablert tilluft til rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere innfesting av avtrekksvifte anbefales sammen med etablering av tilluft.

TG satt ut fra nevnte punkter.

## Tilstandsrapport



Ventil med behov for ytterligere innfesting.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2011 iht opplyst av eier.

Innredningen har under og overskap med glatte fronter.

Benkeplate med nedfelt vask.

Oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe ujevnheter i overganger mellom fronter observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering av skapfronter må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekkskanal er ført ut i bod og til yttervegg.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2015 iht opplyst av eier.

Innredningen har under og overskap med glatte fronter.

Benkeplate med nedfelt vask.

Oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt observert skade på skapfront.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.  
TG satt ut fra nevnte punkter.



Kjøkken 1. Etg



Skade på skapfront

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannrør av metall i kjeller med ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG satt ut fra alder.

### TO 1 Vannledninger

Innvendige vannrør av plast og metall.

Rør i rør vannskap montert på bad oppe og nede antatt fra 2012 og 2015 da bad ble pusset opp.  
Stoppekran og vannmåler montert i kjeller.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

### TO 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør innvendig består av: Støpejern og plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Observert noe kloakkluft ved besiktigelse av kaldloft over gang i 2. Etg. Dette kan indikere noe lukt fra kloakkanlegget som skal være ført ut.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tiltak med lufting av kloakkanlegget må påregnes slik at det ikke oppstår lukt inne i boligen.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

# Tilstandsrapport

### TO 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

### TO 1 Varmtvannstank

2 beredere i kjeller der den ene er datert 1975 og den andre er datert 1988.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Isoleringsevne på eldre beredere er vanligvis dårligere enn nye beredere. Utsifting av bereder må påregnes som nært forestående grunnet alder. TG satt ut fra alder.

### TO 3 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringsskap i gang 2. Etg.

Automatsikringer montert i sikringsskap der det er egen måler for 1. Etg og egen måler for 2. Etg og loft iht opplyst av eier.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Enkelte arbeider med ledningsopplegg fremstår estetisk ufagmessig. Dette tyder på at noe arbeider er utført av ufaglært.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarserklæring ikke fremlagt. Anbefales at samsvarserklæring fremskaffes.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**



## Tilstandsrapport

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja TG satt ut fra at noe arbeider fremstår som utført av ufaglært.

Kostnadsestimat gjelder kun kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Estetisk ufagmessig ledningsopplegg



Sikringer i sikringsskap



2 strømmålere i sikringsskap

### TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Pulverapparat og røykvarsler var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstillende gjelder krav. Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarsler i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

## Tilstandsrapport

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
  - Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
  - Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.
  - Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
- Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.  
Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

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

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Ja Røykvarslere var ved befaring lokalt demontert ved befaring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TOMTEFORHOLD

#### TG 2 Drenering

Opplyst at det er drenert på vestsiden i 2011 ellers er alder og utførelse av drenering ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Stedvis påvist knotteplast over terreng, men det er ikke montert topplister der denne er synlig. Dette medfører at vann kan renne på innsiden av fuksikring. Vindu til kjeller montert under terrengnivå ved carport og dette området er utsatt for fuktinntrengning ved store nedbørsmengder. Observert en del fukt og saltutslag i grunnmur og kjellergulv ved befaring som indikerer sviktende drenering og fuksikring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Alder og nevnte punkter tilsier at oppgradering av drenering og fuksikring må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra nevnte punkter og alder.



Manglende topplister og vindu til kjeller under gulvnivå på carport

#### TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong dels med tresnitt på innsiden. Ingen mulighet til besiktigelse av evt. fundamenter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråris som er symptom på setninger.

## Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis store sprekker i grunnmur og kjellergulv samt skjevheter som indikerer setninger i bygget. Avflassing på innsiden av grunnmur enkelte steder.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Utbedring av nevnte forhold må påregnes.

Kostnader med dette kan variere etter omfang.

Kostnadsestimat under gjelder anslått billigste utbedringskostnad med utbedring av sprekker.

Utskifting av masser er naturlig å utføre ved drenering.

TG satt ut fra en del setningsskader i grunnmur og kjellergulv.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Sprekk i grunnmur



Sprekk i grunnmur

### TG 1L Terrenghold

Ved befaring var det snødekte overflater utvendig og fallforhold mot grunnmur er derfor ikke vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

Terreng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur. Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør antatt av plast med ukjent alder.

Avløpsrør antatt av støpejern med ukjent alder.

Vann er tilkoblet kommunalt nett.

Avløp er tilkoblet kommunalt nett.

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

### Vurdering av avvik:

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

Nedgravde vann og avløpsrør har ukjent kvalitet og kapasitet. Eier er ikke kjent med tilstand.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank.

Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold,

inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver. TG satt ut fra alder.

## Tilstandsrapport



Vanninntak med stoppekran og vannmåler

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpne veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



## 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## 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.

## 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.

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller	72			72		
1. Etasje	79	5		84	13	
2. Etasje	79	4		83	25	
Loftsetasje	18			18		7
<b>SUM</b>	<b>248</b>	<b>9</b>			<b>38</b>	<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>257</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Flere kjellerrom/lagerrom		
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Soverom 2, Felles gang, Bad, Trapperom til kjeller	Bod med utv adgang	
2. Etasje	Bad, Felles gang, Entré, Stue, Soverom, Kjøkken	Bod med adgang fra veranda	
Loftsetasje	Soverom, Soverom 2		

## Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adgang fra inne i boligen definert som BRA-i. Arealer som har adgang fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Boder med utvendig adgang i begge etasjer er medtatt som BRA-e. Alle rom innvendig i boligen er medtatt som BRA-i grunnet at det er innvendig adgang til rommene.

Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA.

Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder verandaer. Noe avvik er påregnelig på arealer av terrasseplattinger grunnet snø ved befaring.

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt. Der arealer har takhøyde under 1,9 m. regel er gulvflatearealfate medtatt under pkt. ALH. Dette er ikke tellende areal, men gulvflateareal. Areal som er medtatt under ALH gjelder det areal som er trukket for skråtak (1,9 m. regel) på loft.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

Søknad om bruksendring av boligen med de oppgraderinger som kreves ifht. brann og rømning må påregnes ved videre bruk av boligen slik denne benyttes i dag.

Da tegninger ikke er innhentet og ansvaret for dette ligger på selger må det påregnes avvik fra dagens bruk av boligen. Evt. tilbygging av bolig som ikke er byggesøkt må i ytterste konsekvens påregnes rivning.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

**Kommentar:** Boligen er registrert som enebolig, men benyttes i dag til utleie der 1. Etg er en leilighet og 2. Etg + loft er leilighet 2. Boligen er vurdert samlet da denne bygningen ikke er registrert med flere boenheter. Det er kun montert fyllingsdører til leiligheter fra felles gang og ellers ingen indikasjoner på at det er tilfredsstillende brannskille mellom enheter. Oppgradering og søknad om bruksendring må påregnes for at bygningen videre kan benyttes som i dag med 2 boenheter.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Soverom i loftsetasje har ikke godkjent rømningsveg da vinduer ikke tilfredsstillers dagens krav til rømningsvinduer.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	174	83

#### Kommentar

Enebolig

Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter.

Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA). Det er bruken av rommene ved befaring som definerer om rommene medtas som P-rom eller S-rom. Dette uavhengig av hva rommene er godkjent som.

Soverom på loft er medtatt som P-rom (oppholdsrom) grunnet bruk ved befaring selv om rommene ikke tilfredsstillers dagens krav til rømning via vinduer som er for små til å være rømningsvinduer.

Kjeller, trapperom til kjeller og boder er medtatt som S-rom ellers er rom i boligen medtatt som P-rom grunnet bruk ved befaring.

Takhøyde målt til ca 2,42 m. i 2. Etg. Ca 2,15 m på midten i loftsetasje.  
Kjeller har takhøyde på mellom 1,93 m og ca 2,02 m.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.2.2024	Tor Håkon Schjørlie	Takstingeniør
	Mustafa Güven	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	10	154		0	1175.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Storgata 77

#### Hjemmelshaver

Güven Ayse, Güven Mustafa

#### Kommentar

Tomteareal som er opplyst er innhentet fra kommunens webkart og er beregnet areal. Noe avvik mellom opplyst areal og faktisk areal må derfor påregnes.

### Eiendomsopplysninger

#### Regulering

Kommuneplanens arealdel 2012 - 2023 er gjeldende for eiendommen. Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

#### Tinglyste/andre forhold

Leilighet i 2. Etg og 1. Etg var ved befaring utleid med mnd. leieinntekter på kr 11000,- i 2. etg med loftsetasje og kr 9000 i 1.Etg.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Annet

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringskjema er ikke gjennomgått og dette må leveres før takst er gyldig for bruk i salgsoppgave.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eierinformasjon gitt ved befaring			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Opplysninger om eiendommen fra kartverket			Gjennomgått	0	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MT2404>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



[Ofte stilte spørsmål](#)

## Eiendom 3443-10/154

Storgata 77  
2830 RAUFOSS  
VESTRE TOTEN KOMMUNE

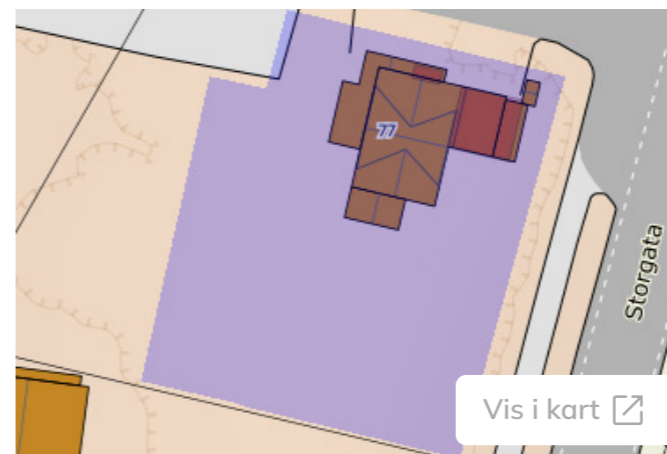
[Skriv ut](#) [Søk på nytt](#)

## Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen

[Vis grunnboken](#)

[Bestill utskrift](#)



[Vis i kart](#)

## Informasjon fra matrikkelen

Eiendom

Type ⓘ

Grunneiendom

Kommune

3443 VESTRE TOTEN

Gårdsnummer

10

Bruksnummer

154

Festegrunner ⓘ

Nei

Seksjonert ⓘ

Nei

Bruksnavn ⓘ

Myrheim

Tinglyst ⓘ

Ja

Koordinater ⓘ

[6741136 261065 \(32633\)](#) ↗

Areal ⓘ

1 175,9 m<sup>2</sup>

Historisk oppgitt areal ⓘ

790 m<sup>2</sup>

Arealmerknad ⓘ

Under sammenslåing

Nei

Grunnforurensing ⓘ

Nei

Kulturminner ⓘ

Nei

MUF ⓘ

Nei

Grunnerverv ⓘ

Nei

Jordskifte krevd ⓘ

Nei

## Adresser (1) ^

ADRESSE ⓘ	POSTNUMMEROMRÅDE	GRUNNKRETS ⓘ	KIRKESOKN	VALGKRETS
Storgata 77	2830 RAUFOSS	Breiskallen	Raufoss	Raufoss

Adresser på eiendommen

## Bygninger (3) ^

Alle ▾

BYGNINGSNUMMER	TYPE	STATUS	SEFRAK	FREDET
157198599	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei
157198599-1		Igangsettingstillatelse	Nei	Nei
157198599-2		Igangsettingstillatelse	Nei	Nei

Bygninger på eiendommen

## Teiger (1)



## Kontakt oss

Telefon: [32 11 80 00](tel:32118000)Epost: [post@kartverket.no](mailto:post@kartverket.no)[Kontaktinfo og adresser](#)

## Informasjon

[Personvern og cookies](#) [Tilgjengelighetserklæring](#)

## Nabolagsprofil

Storgata 77 - Nabolaget Negard/Vestrumenga - vurdert av 38 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Raufoss nord	4 min
Totalt 7 ulike linjer	
	0.3 km
Raufoss stasjon	20 min
Linje RE30	
	1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

## Skoler

Korta skole (1-7 kl.)	5 min
308 elever, 21 klasser	
	2.4 km
Raufoss skole (1-7 kl.)	6 min
290 elever, 20 klasser	
	2.7 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
456 elever, 30 klasser	
	2.3 km
Raufoss videregående skole	6 min
450 elever	
	2.6 km
Gjøvik videregående skole	12 min
1050 elever	
	10 km

## Ladepunkt for el-bil

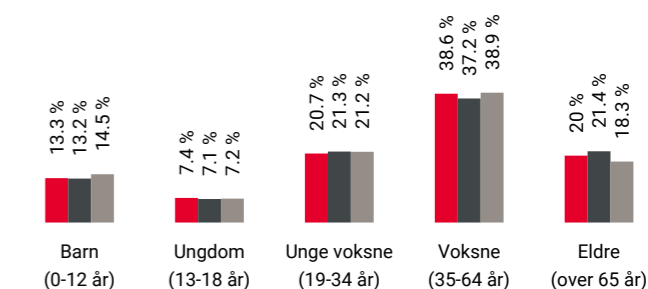
Uno-X Raufoss	2 min
AMFI Raufoss	9 min

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 91/100

 **Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 81/100

 **Naboskapet**  
Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Negard/Vestrumenga	1 882	891
Raufoss	7 694	3 799
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Veltmanåa barnehage (1-5 år)	20 min
58 barn	
	1.5 km
Vestrumenga barnehage (1-5 år)	20 min
50 barn	
	1.5 km
Polaris Fus barnehage (1-5 år)	26 min
55 barn	
	2 km

## Dagligvare


Rema 1000 Kjempehaugen	3 min
Kiwi Raufoss	6 min
PostNord	0.5 km




## Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100

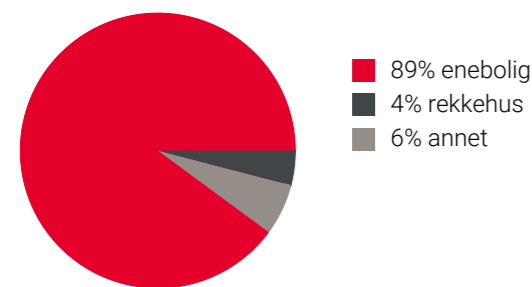
 Gateparkering  
Lett 92/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 88/100

## Sport

-  Raufoss skole håndballbane  
Ballspill 18 min  1.4 km
-  RA-løkka  
Fotball 19 min  1.4 km
-  MOVA Raufoss Amfi 10 min 

## Boligmasse







«Stille og rolig eldre villaområde. Gode og rolige naboer over det hele. Pent vedlikeholdte hager- og uteområder.»

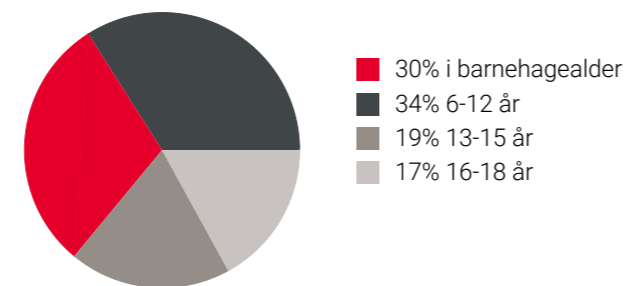
Sitat fra en lokalkjent



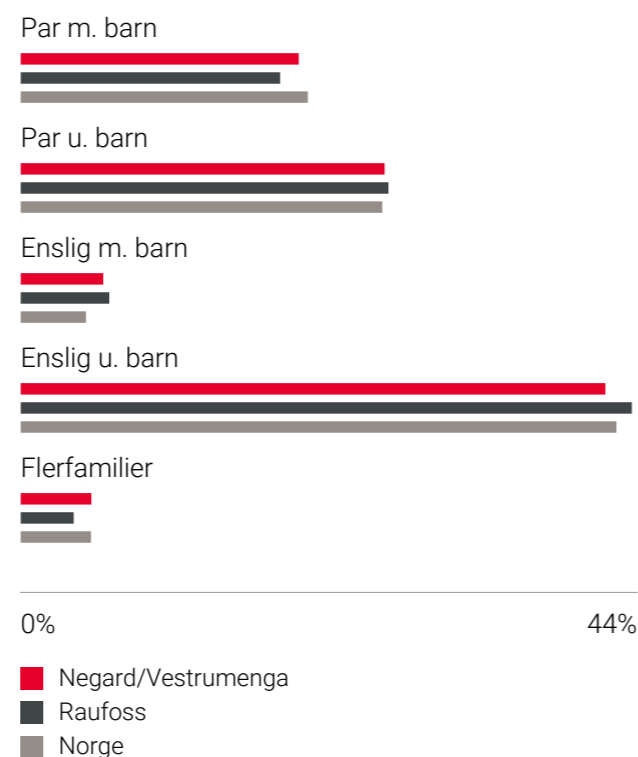
## Varer/Tjenester

-  AMFI Raufoss 10 min 
-  Apotek 1 Raufoss 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

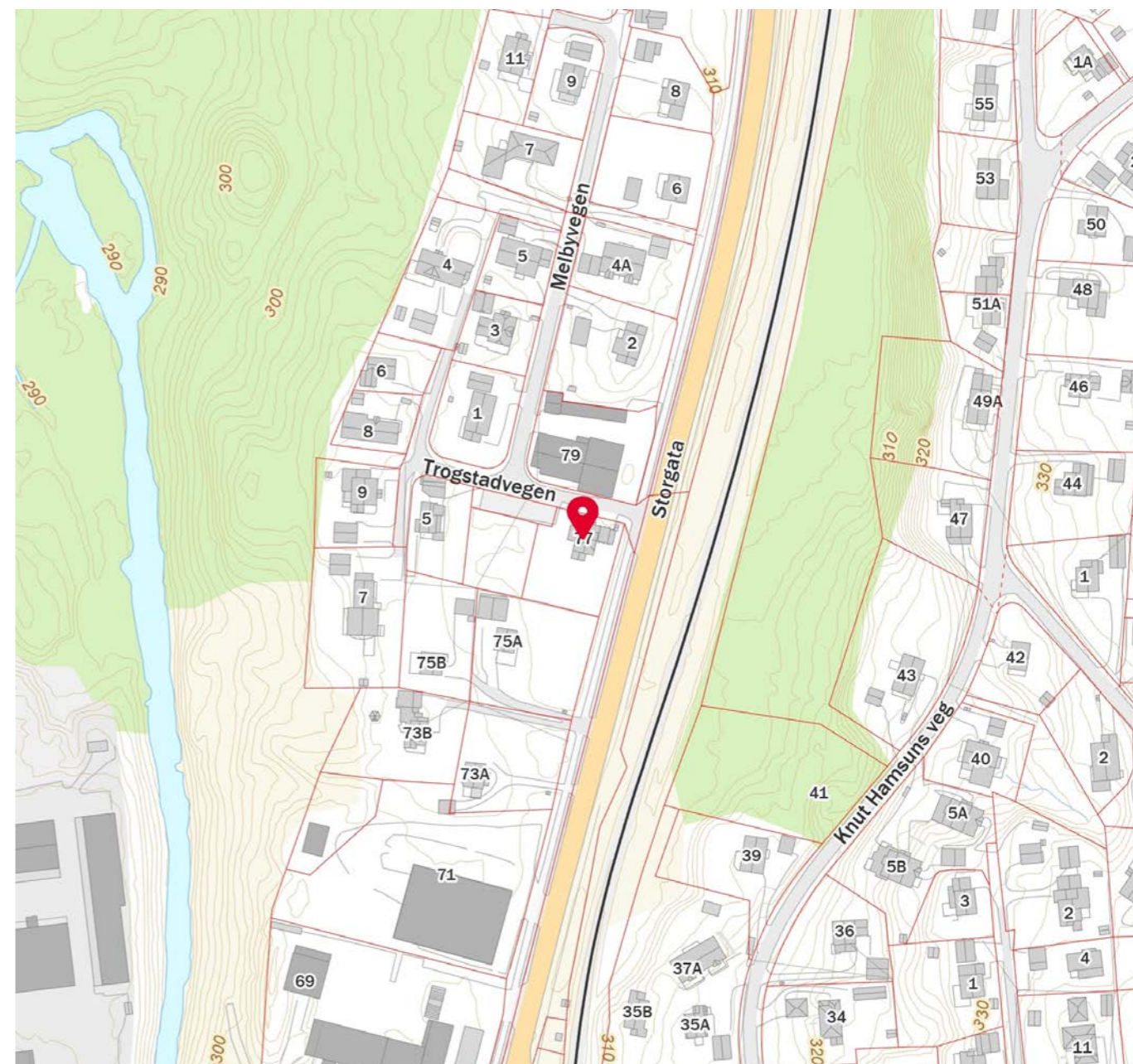
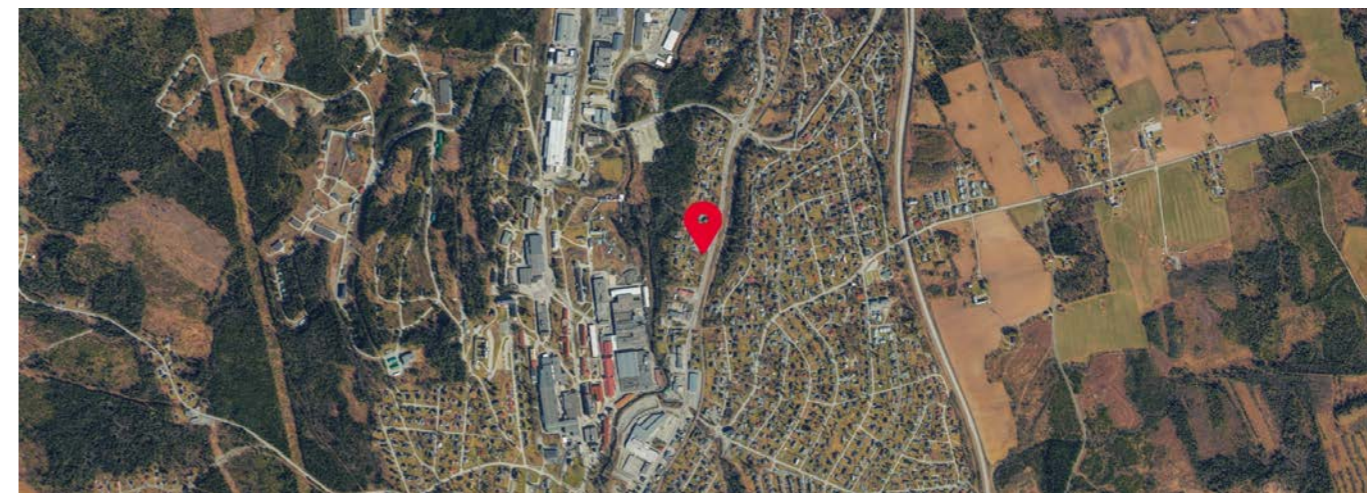


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1209240022	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Ayse Güven	Mustafa Güven
<b>Gateadresse</b>	
Storgata 77	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RAUFOSS	2830
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2005	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
19	
Antall måneder	
1	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Tryg	
Polise/avtalnr.	
8178487	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AG, MG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Husker ikke navnet på bedriften som ikke eksisterer lenger men han het Roy Dragerengen som utførte arbeidet gjennom firma som han eide. Mulig jeg kan skaffe dok.
- Arbeid utført av: Hanne og Roy Dragerengen
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Det er byttet i begge bad i oppussings årene.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Jeg har fast avtale med brødrene grønnerud. De kommer 1 gang i året for å spyle drenerings røret for at det ikke skal komme vann i kjelleren.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar: Nei

Initialer selger: AG, MG

2

Document reference: 1209240022

Document reference: 1209240022

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Begge etasjene er utleid.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Leilighetene er utleid til Nav.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209240022

Document reference: 1209240022

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ayşe Guven	d29d85213b407b299c0ca7 ef93ecf2084f5b725b	12.11.2024 09:20:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

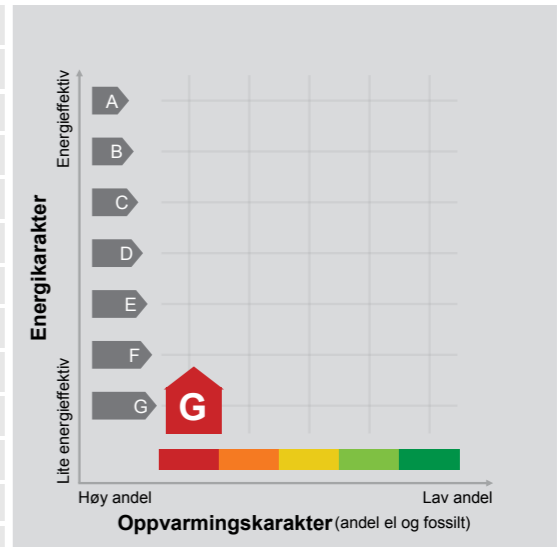
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mustafa Guven	d2a4978051c99f465e12261 53fab41b5d59126f4	12.11.2024 09:18:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1209240022

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Adresse	Storgata 77
Postnummer	2830
Sted	RAUFOSS
Kommunenavn	Vestre Toten
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	154
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	157198599
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	50007183-ee3c-4edf-9be1-530f9957ccef
Dato	07.03.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

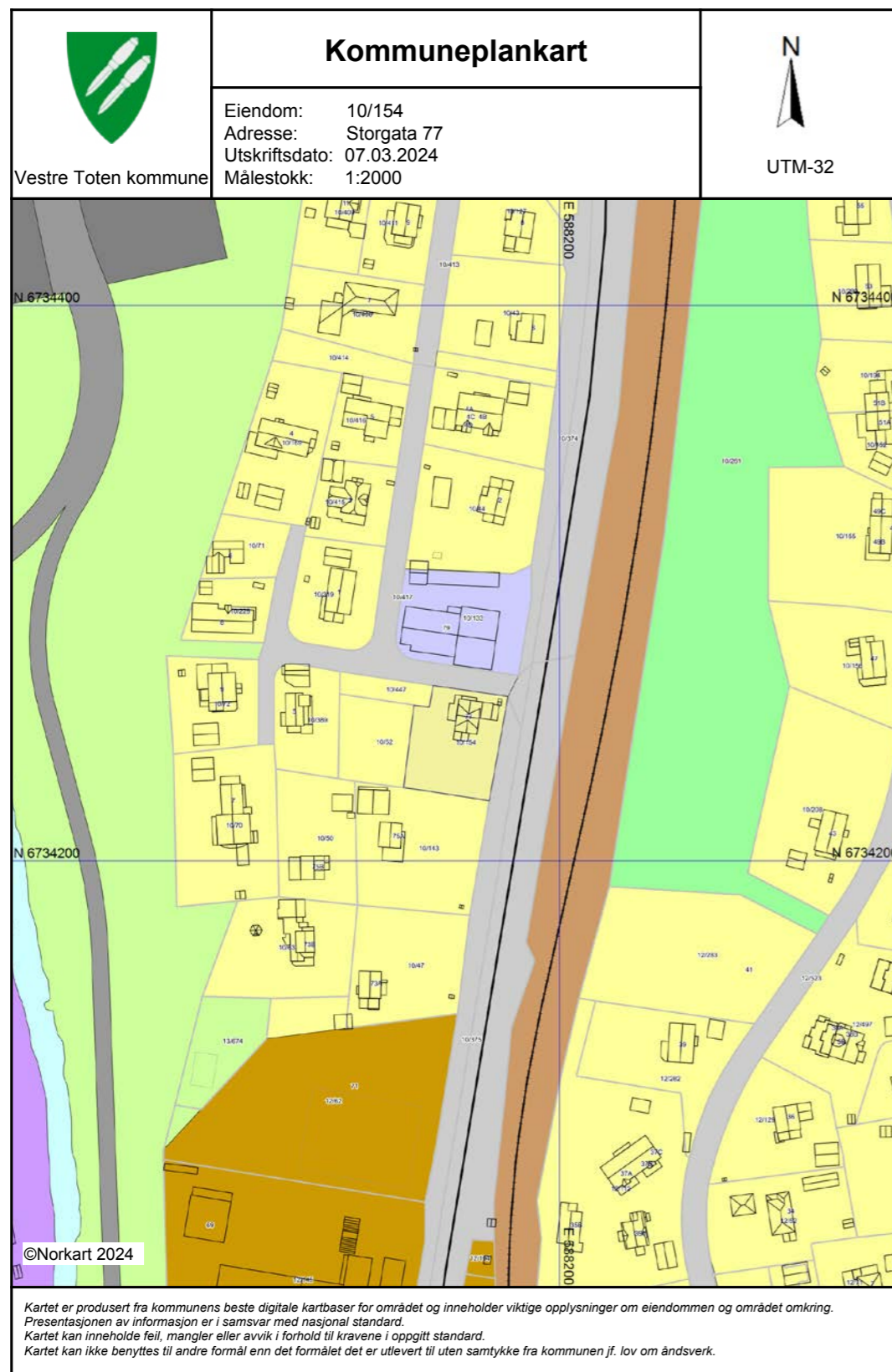
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

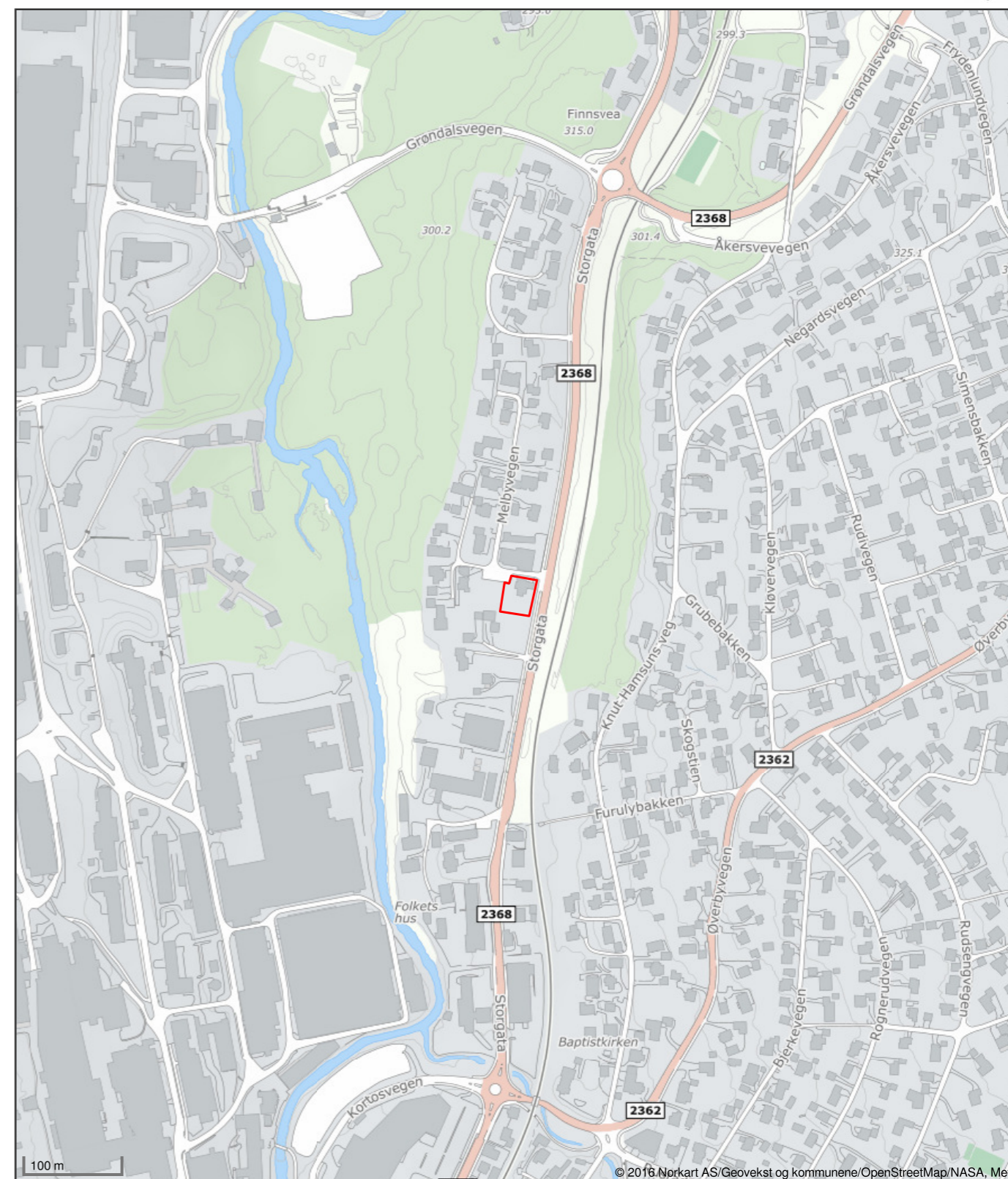
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

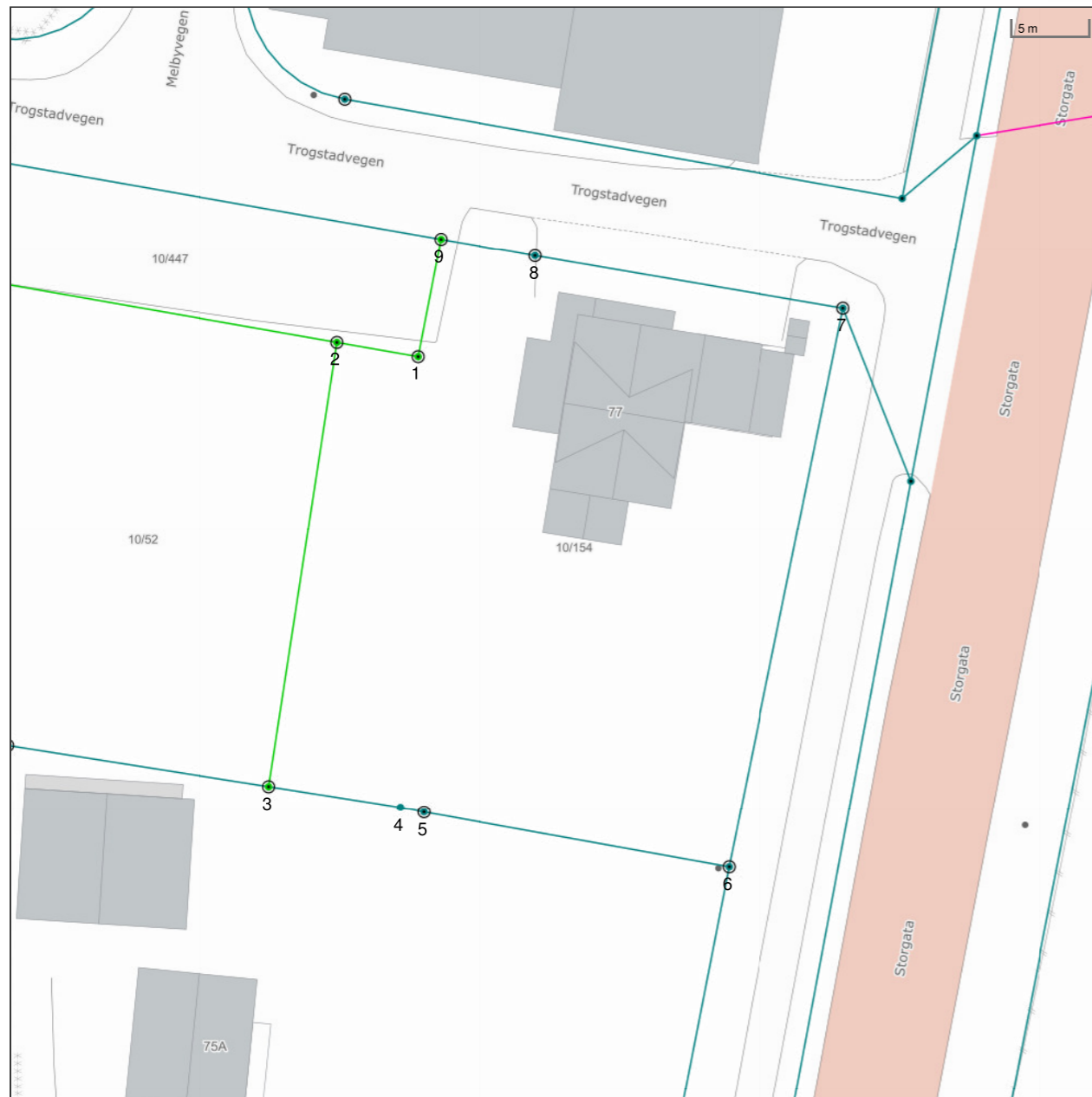


## Oversiktskart for eiendom 3443 - 10/154//



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

# Eiendomskart for eiendom 3443 - 10/154//



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 175,90 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b> 6734242,526000001 <b>Øst</b> 588162,7187605043				
<b>Grensepunkter</b>							
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Grenselinjer (m)</b>	
						<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6734255,363	588153,18	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,00	
2	6734256,17895861	588147,740838114	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,50	
3	6734226,422311118	588143,917521009	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,00	
4	6734225,25	588152,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	8,90	
5	6734224,97	588154,32	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,60	
6	6734221,8	588174,81	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,73	
7	6734259,29	588181,52	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,09	
8	6734262,3	588160,86	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,88	
9	6734263,252	588154,516	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,42	

# Områdeanalyse



- ☑ Utvalgte naturtyper
- ☑ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ☑ Vernskog
- ☑ Vindkraft

- ☑ Vannforekomster
- ☑ Verneplan for vassdrag
- ☑ Villreinområder

Eiendom	3443 10/154		
Utskriftsdato	07.03.2024	Antall datasett	94

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

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

## 9 Berørte datasett

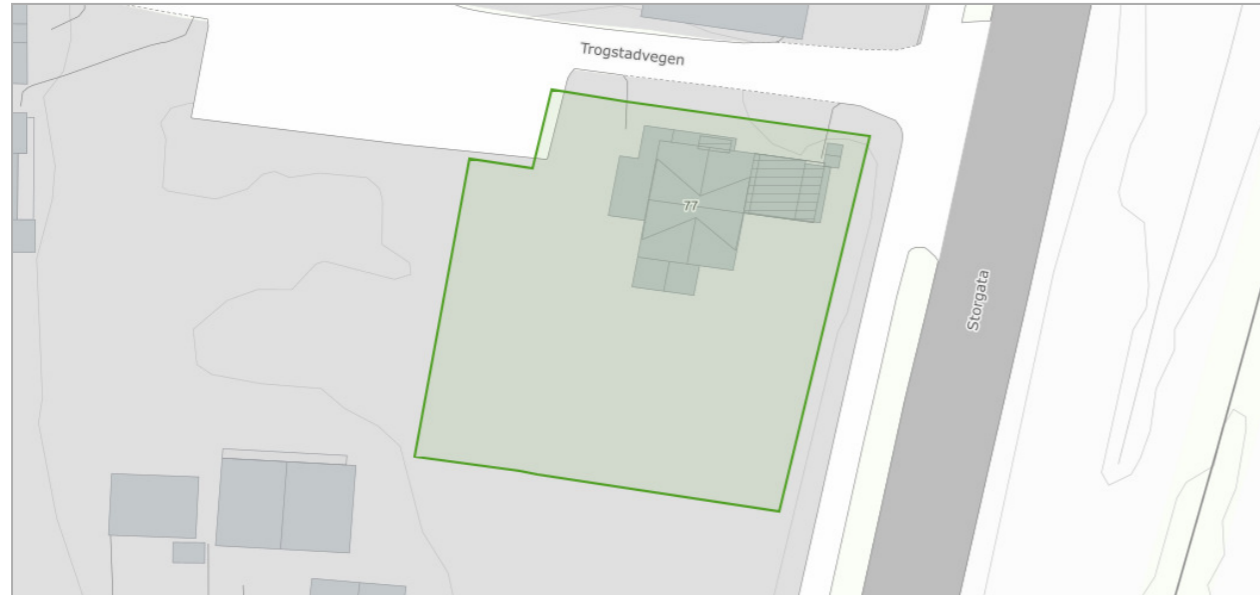
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Radon
- 📍 Tettsteder

## 85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ 100-meter belte kyst
- ☑ Akvakulturlokalteter
- ☑ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ☑ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ☑ Dyrkbar jord
- ☑ FKB-arealbruk
- ☑ Flom - aktsomhetsområder
- ☑ Foreslåtte naturvernrområder
- ☑ Grunnvannsborehull
- ☑ Gyteområder
- ☑ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ☑ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ☑ Kartlagte og verdsatte friluftslivsrområder
- ☑ Kulturlandskap - utvalgte
- ☑ Kulturminner - Brannsmittområder
- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☑ Kulturminner - SEFRAK
- ☑ Kvikkleire
- ☑ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ☑ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ☑ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ☑ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ☑ Reindrift beitehage
- ☑ Reindrift flyttlei
- ☑ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ☑ Reindrift oppsamlingsområde
- ☑ Reindrift reinbeitedistrikt
- ☑ Reindrift reindrifsanlegg
- ☑ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ☑ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ☑ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ☑ Skredfasesoner
- ☑ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ☑ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ☑ Stormflo
- ☑ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ☑ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ☑ Tilgjengelighet
- ☑ Trafikkulykker
- ☑ Aktsomhetskart for snøskred
- ☑ Ankringsområder
- ☑ Bergrettigheter
- ☑ Dybdeedata
- ☑ Fiskeplasser redskap
- ☑ FKB-bane
- ☑ Flomsoner
- ☑ Forurenset grunn
- ☑ Grus og pukk
- ☑ Hoved- og biled
- ☑ Inngrepsfrie naturområder
- ☑ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ☑ Korallrev
- ☑ Kulturlandskap - verdifulle
- ☑ Kulturminner - Fredete bygninger
- ☑ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ☑ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ☑ Låsettingsplasser
- ☑ Marin grense
- ☑ Markagrensa
- ☑ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ☑ Naturvernrområder
- ☑ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ☑ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ☑ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ☑ Reindrift Reinavtaleområde
- ☑ Reindrift reinbeiteområde
- ☑ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ☑ Reindrift siidaområde
- ☑ Reindrift trekklei
- ☑ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ☑ Skredhendelser
- ☑ Statlig sikra friluftslivsrområder
- ☑ Store fjellskred
- ☑ Støysoner Avinors lufthavner
- ☑ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ☑ Strategisk støykartlegging veg
- ☑ Trafikkmengde
- ☑ Tur- og friluftsruter

## FKB Tiltak

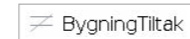
Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

### Tegnforklaring

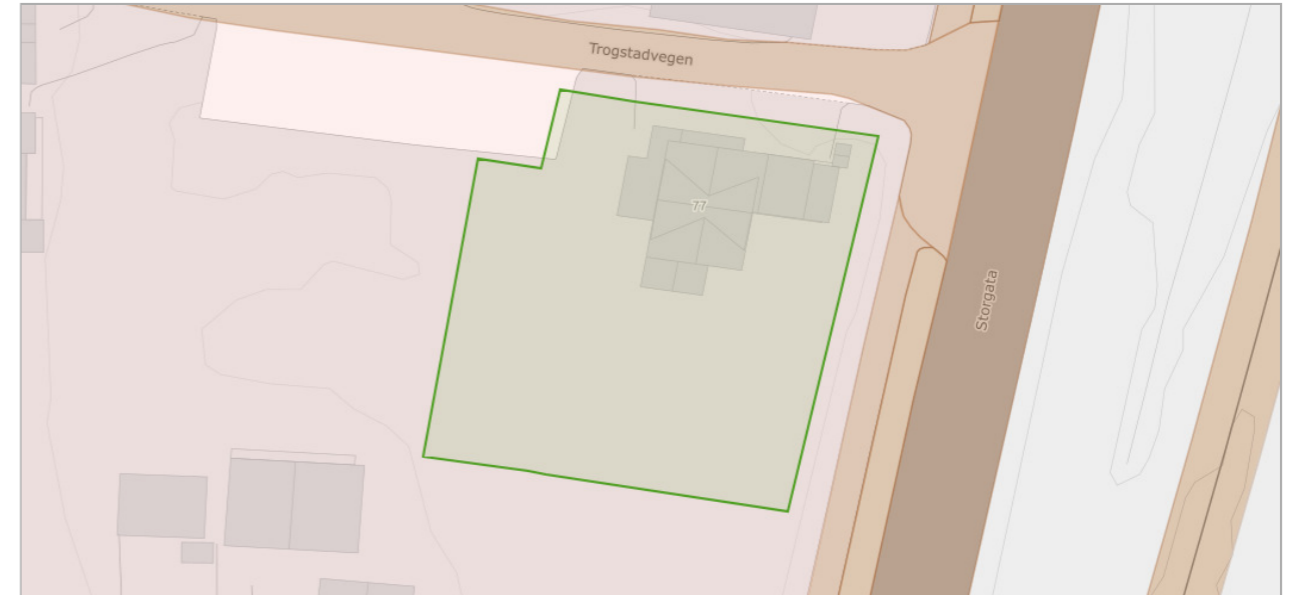


### Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	201101590	157198599	endring
BygningTiltak	godkjent	201101591	157198599	endring

## FKB-AR5

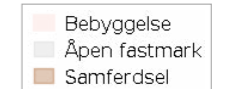
Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring



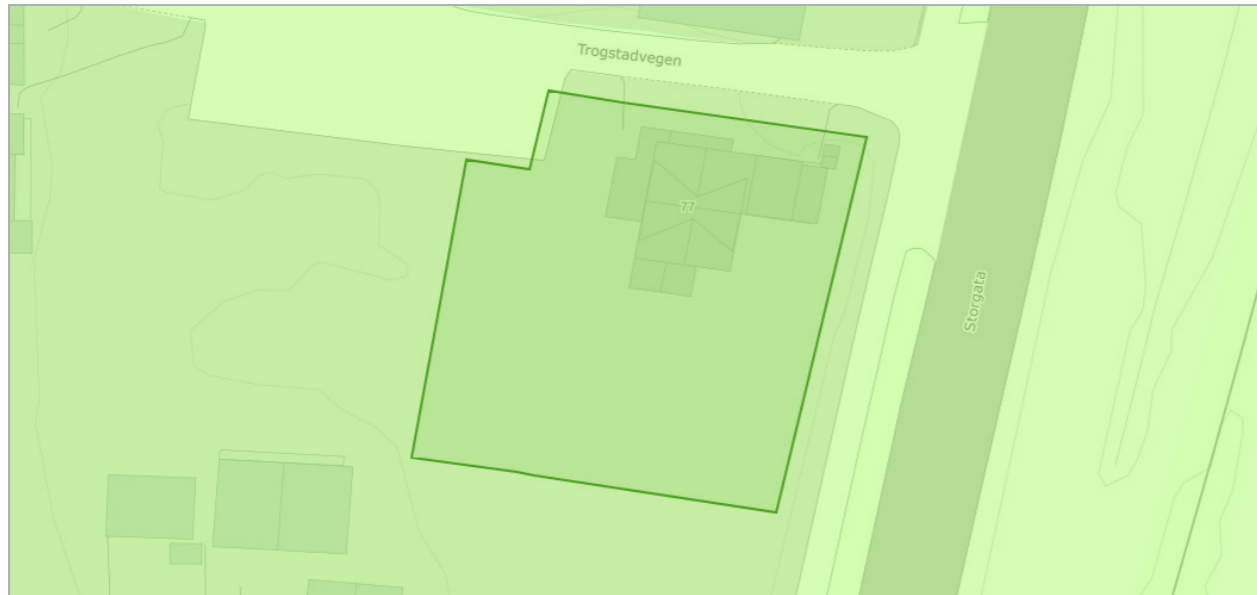
### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant



## Løsmasser N50/N250

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	02.03.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

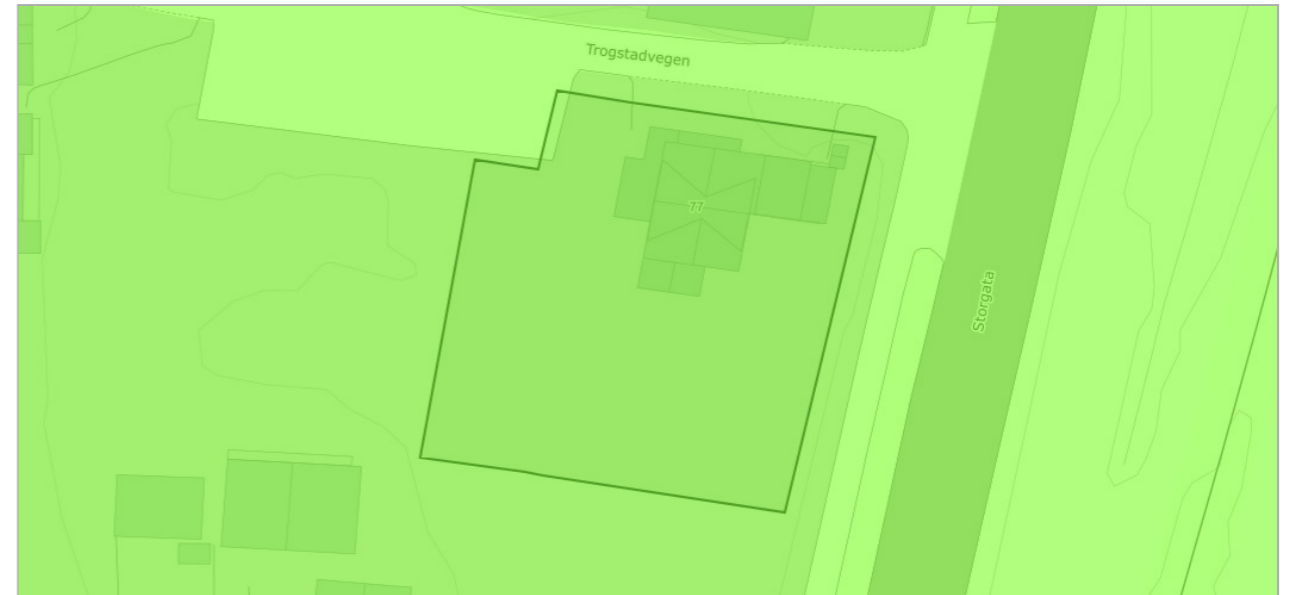
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

### Objekter

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

## Mulighet for marin leire

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	02.03.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

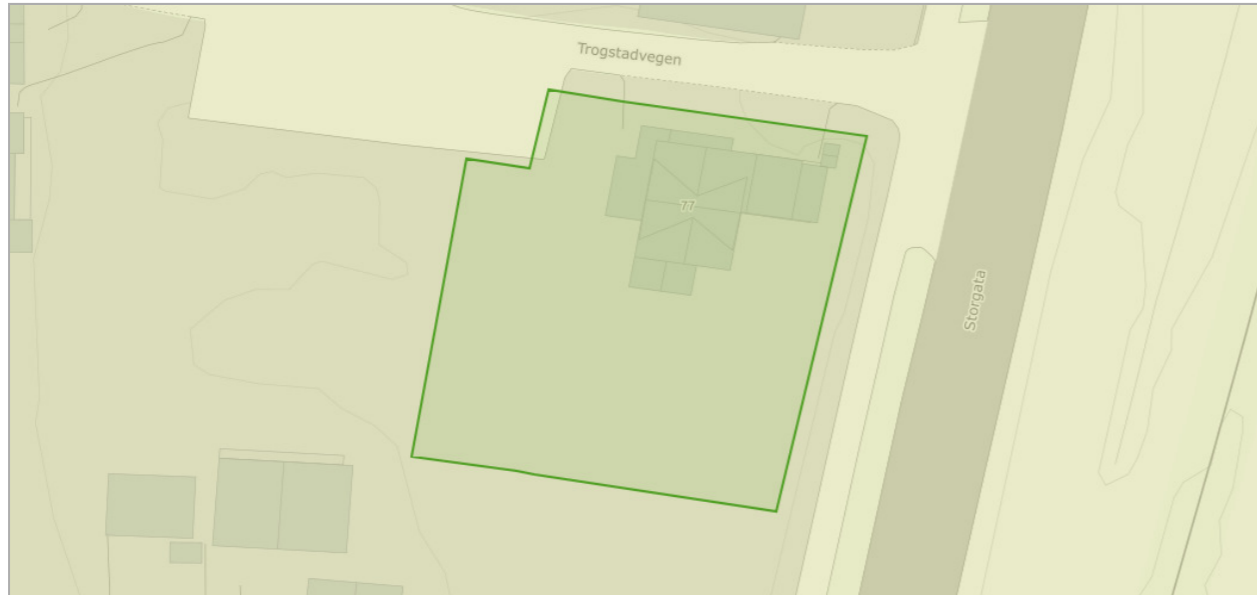
Mulighet for marin leire
Liten

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	02.03.2024
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

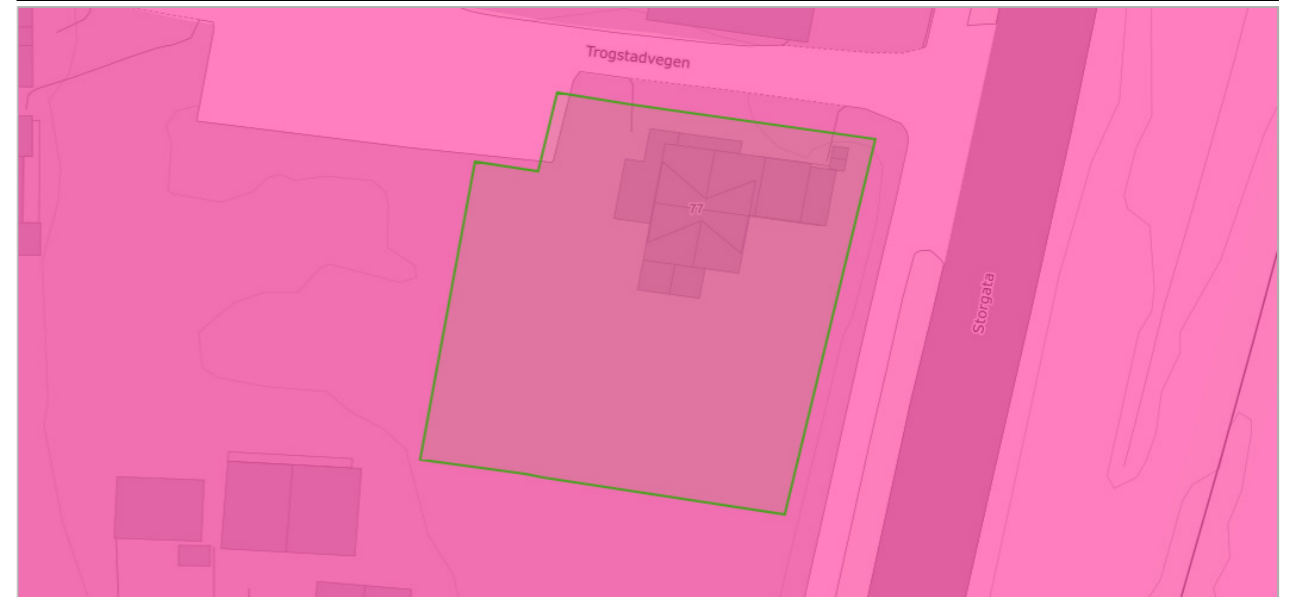
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

## Radon

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



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

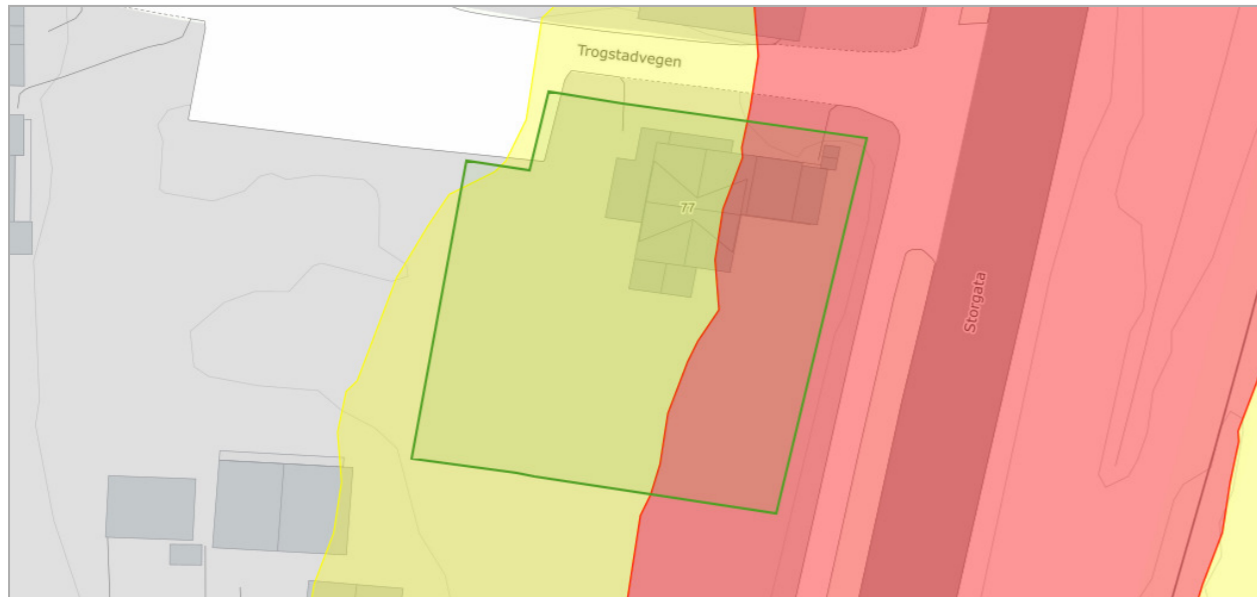
Radon aktsomhetsområde
Høy

### Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

## Støykartlegging veg etter T-1442



Kilde	Statens vegvesen	Versjon	02.03.2024
-------	------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

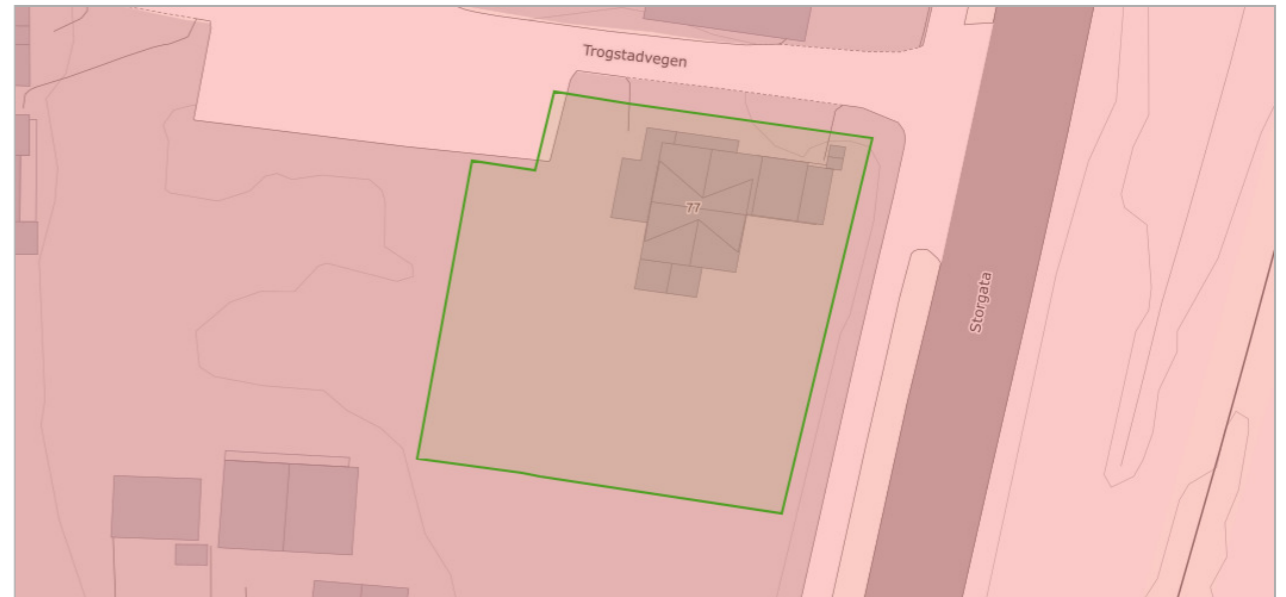
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

### Objekter

Kategori
G
R

## Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	02.03.2024
-------	------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

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

### Tegnforklaring

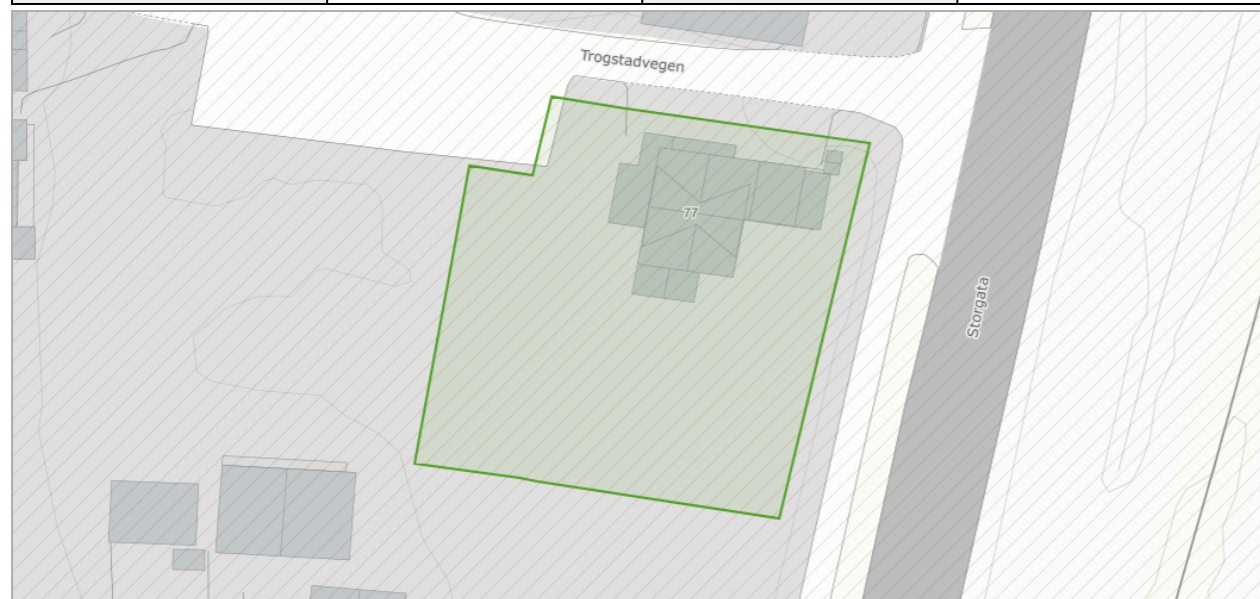
	Tettsteder
	Tettsteder

### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1645	Raufoss	7839	7.11105551789

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.02.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring



### Delfelt vannkraft

Delfelt navn	Kraftverknavn
BREISKALLEN SØR	Breiskallen



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

### Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

For eiendommen:

Adresse: Storgata 77  
2830 RAUFLOSSMeglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten  
Saksbehandler: Kenneth Stensrud

Oppdragsnummer: 1209240022

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 11.11.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon