

A two-story yellow wooden house with white window frames and a balcony. The ground floor has a large glass door and windows, and a wooden deck with outdoor furniture. The upper floor has a balcony with a white railing. The house is surrounded by greenery.

aktiv.

Grimåsvegen 62A, 2835 RAUF OSS

**Lettstelt og fin selveierleilighet i
1. etasje med attraktiv beliggenhet
på Raufoss - 2 soverom - koselig
terrasse.**



Eiendomsmegler

Anne Mette Skar

Mobil 980 15 622

E-post anne.mette.skar@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 850,-
Total ink omk.: Kr 2 563 850,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Ann Kristin Wien

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 80/85 kvm
Tomtstr.: 1563 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 71
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1209240157

Ditt nye hjem?

Lys og fin selveierleilighet i 1. etasje i firemannsbolig med god beliggenhet på Raufoss.

Boligen har lyst kjøkken med profilerte fronter og godt med skap- og benkeplass.

Fin plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Med åpen løsning mellom kjøkken og stue får man en god romfølelse.

Koselig sofakrok i stuen. Stemningsfull vedovn gir god varme på kjølige kvelder.

Godt med lysinnslipp i stue med utgang til flott terrasse hvor man kan nyte solrike dager og lange sommerkvalder.

Leiligheten inneholder 2 soverom og bad med opplegg for vaskemaskin.

Praktisk utvendig bod. Gruset gårdsplass for parkering.

Kort veg til sentrum og Amfi kjøpesenter. I tillegg har man kaféer, spisesteder, apotek, vinmonopol, frisør, bank, bensinstasjon, togstasjon, barnehager, skoler og idrettsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	39
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	67
Energiattest	72
Nabolagsprofil	73
Andre vedlegg	78
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m²

Stue/ kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

BRA-e: 5 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,36 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Selgers opplysning: Fremvist bod tilhører denne seksjonen.

Utvendig inntilliggende bod er medtatt i arealoppstillingen som BRA-e. Det gjøres oppmerksom på at boden ikke er tilstandsvurdert.

På grunn av lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1563 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

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: 21.02.2001. Seksjonering.
Bruksnavn: BJØRKHEIM.

Grunneiendom 37/71.
Etablert dato 19.09.1952.

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Raufoss, med ca. 1,5 km til sentrum. Solrikt med fin utsikt.

Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Fra eiendommen er det kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, mm.

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 bensinstasjon.
Ca 1,2 km til togstasjonen hvor det er gratis parkering.

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.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Thomas Sirirud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

4-mannsbolig over 2 etasjer.

Taktekking av betongtakstein. Mønet tak i trekonstruksjoner.
Nedløp, takrenner og beslag i metall.

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Terrasse mot vest:

Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning.

Takoverbygg over deler av konstruksjonen. Markise.

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn.

Iht. tilstandsrapport datert 23.05.2025 av Thomas Sirirud.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 11: Erland Grønsås og litt Stein Audun Hanssen. Utført av ufaglært/egeninnsats/
dugnad.

Pkt. 16: La nytt terrasse gulv /plattning i 2012 ca. Utført av ufaglært/egeninnsats/
dugnad.

Pkt. 26: Kan komme på noe mere felleskostnader, men ikke mye.

Tilleggs kommentar fra selger:

Noen sprekker i fliser i gangen.

Innhold

Leilighet i 1. etasje:

Gang, stue/ kjøkken, 2 soverom, bad og bod.
Utvendig bod.

Terrasse utenfor stue.

Standard

Velkommen til en trivelig og innbydende selveierleilighet beliggende i 1. etasje i en firemannsbolig med god beliggenhet på Raufoss.
Her bor du med kort vei til både dagligvare, offentlig transport og fine turområder.

Leiligheten har en åpen og luftig planløsning som gir en god romfølelse.
Kjøkkenet er lyst og innbydende, med profilerte fronter og rikelig med skap- og benkeplass.
Her er det også god plass til spisebord, og med åpen løsning mot stuen får man et sosialt og funksjonelt oppholdsrom.
I stuen finner du en stemningsfull vedovn med glassdør, som gir både varme og kos på kjølige kvelder.

Store vindusflater sørger for godt med naturlig lysinnslipp, og fra stuen er det utgang til en flott terrasse – perfekt for å nyte solrike dager og lange sommerkvalder.

Leiligheten inneholder to koselige soverom og et bad med opplegg for vaskemaskin.

I tillegg får du en praktisk, utvendig bod med god lagringsplass, samt gruset gårdsplass med parkeringsmuligheter.

Dette er en gjennomført og praktisk leilighet som passer både for førstegangskjøpere, eldre og alle som ønsker en lettstelt bolig i et trivelig nabolag.

KJØKKEN:

Norema innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter.
Laminert benkeplate. Kitchenboard over benkeplate. Belysning over benkeplate.
Dobbel kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.
Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap/fryseskap. Oppvaskmaskin.

BAD/ VASKEROM:

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater.

Servant med underskap. Speilskap. Dusjdører. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett.
Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte.
Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. 2 Sluk i plast.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulvflater er i hovedsak preget av:

Parkett. Fliser. Betong.

Veggflater er i hovedsak preget av:
Malt panel, fliser, malt strie og malt tapet.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater.

Profilerte dører.
Inngangsdør med brannmotstand.

DIVERSE UTSTYR:

Utekran.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon, med varmegjennvinning.

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert på bad.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Innbo og løsøre

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

Medfølger ikke:

Kjøleskap

Fryser

Vaskemaskin

Det store speilet i gangen

Sukkerbit lamper

Medfølger:

Komfyr

Oppvaskemaskin.

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 og god planløsning.

Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever eller kan kreve vedlikehold og tiltak.

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

Tilbygg/ modernisering:

2018 Utført som egeninnsats. Ca. år. Nye plater mellom benkeplate og overskap kjøkken.

2025 Utført av firma. Ny kjøkkenkran.

(Opplysningene over er gitt av selger)

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.

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

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Venner som har utført noen stikkontakter i stue, terrasse og bod. De er elektrikere. (Forholdet gis tilstandsgrad 3).

Det anbefales utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste. Det bør påregnes høyere kostnader til utbedringer av påviste avvik og eventuelle feil eller mangler på det elektriske anlegget som ikke er avdekt i denne rapporten.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen. Alt el-arbeid skal utføres av godkjent el-virksomhet, de skal være registrert i myndighetenes sentrale register <https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Deler av kledning bærer preg av slitasje. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm. Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette kan forkorte kledningens levetid. Beplantning inntil yttervegg anbefales fjernet.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Behov for vedlikehold og utbedringer.
Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og fuktskader på bygningsdelen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selgers opplysning: Markise er defekt.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Markise bør utbedres.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder. Enkelte skader/merker på overflater. Enkelte sprekker i fliser gulv.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

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

Avviket ble registrert i stue/kjøkken, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600. Skjevheter må sees i sammenheng med "grunnmur og fundamenter" i rapporten. Konstruksjonsstyrken er ikke vurdert, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det er ikke observert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men ettersom deler av konstruksjonen er lukket anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en

måling som kan bestemme. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder. Avviket kan påvirke brannsikkerheten i bygningen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system. Irr på rør.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader. Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningdelen er eldre og har sannsynligvis kort gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Jeg anbefaler å få en elektriker til å sørge for at berederen blir fast tilkoblet det elektriske anlegget med en bryter i stedet for at berederen er koblet til gjennom stikkontakt og støpsel. Det reduserer risikoen for dårlig kontakt og varmgang.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Riss og sprekker registrert på grunnmur. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Anbefaler å følge med videre utvikling. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være redusert brukstid og skjevheter.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til laveliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforsklad 514.221). Stedvis dårlig fall eller flatt terreng, dette er et avvik fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall eller ledegrøft vekk fra bygningen. Terrengforholdet fører til mer fuktbelastning mot bygget og øker sannsynligheten for fuktskader.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sprang i enkelte flisfuger. Det er registrert fall mot sluk, men det er ikke tilstrekkelig fall i henhold til dagens krav eller kravene fra våtrommets byggeår.

Konsekvens/tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må man bygge om gulvet slik at det har riktig fall mot sluket. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk forsvarlig som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall mot sluket. Påviste avvik kan føre til negative konsekvenser, som for eksempel redusert levetid og skader forårsaket av fuktighet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Fritt vann direkte på gulv/vegg øker belastning på konstruksjon. Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer. Underliggende membran kan ikke kontrolleres grunnet flislagte overflater, tilstanden er derfor vanskelig å si noe om. Ikke synlig membran i sluk.

Konsekvens/tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrommet oppfyller ikke dagens krav, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver. Dette kan for eksempel innebære installasjon av et tett dusjkabinett og nøye overvåking av eventuelle tegn på fuktskader. Eldre våtrom øker risikoen for fuktskader.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur.

Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner:

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er utført, men det er forhold som begrenset inspeksjonen.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber finnes i området men er ikke lagt inn.

Parkering

Biloppstillingsplasser utenfor bygningen.

Solforhold

Fin solgang.

Forsikringsselskap

DNB

Polisenummer

19776972

Radonmåling

Radon aktomhetsområde: Høy.

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Elementpipe.

Oppvarming består av: Vedfyring. Strøm.

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Panelovner. Varme i gulv i alle rom unntatt soverom og bod.

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

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

Piper og ildsteder:

Siste utførte tiltak bruksenhet/ tilsyn: 23.02.2021.

Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 03.07.2023.

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

D

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 500 000

Kommunale avgifter

Kr 20 500

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Avløp 4 452,76 kr

Feiing 723,00 kr

Renovasjon 4 260,64 kr

Vann 4 311,26 kr

Eiendomsskatt kr 6 501

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

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

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

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Kr 6 501

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst kr 2 231 810

Formuesverdi primær

Kr 580 453

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 321 810

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

Info vannavgift

Vannmåler:

Målnummer: 26207854

Målerstand: 828 m³

Dato: 08.12.2024

Forbruk 2024: 23 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.

Boenheten

Eierbrøk

1/4

Felleskostnader inkluderer

De månedlige felleskostnadene dekker snøbrøyting/ strøing, utv. forsikring, strøm i fellesareal og div vedlikehold.

Styreleder forteller at de har litt penger på bok. (Saldo 3/6-25 er kr 24.000,-).

Bygget skulle vært beiset.

Ellers er det ønskelig at noe står som sparing.

Mulig økning i felleskostnader pga endring i renten, vi snakker kanskje max 100- 200,- kr i økning - nye månedlige felleskostnader kr. 1100 - 1200,- pr mnd.
Dette tre da i kraft 3 kvartal 2025.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån pr d.d.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Grimåsvegen 62

Organisasjonsnummer

919571748

Om sameiet

Saker i sameiet etter årsmøtet mai 2024:

*Enighet om å allikevel hente inn pris på dørlås.

*Rydde opp i løvetann ute for å holde det pent, bruke ugressmiddel.

*Beplantning: Ble kjøpt inn utepotter i fjor som det plantes i. Alle har ansvar for at bedene ser bra ut, og at det vannes jevnlig.

*Hus må ivaretas. Melde i fra dersom man oppdager mangler.

*Nytt søppelskur og nye postkasser.

*Ansvarsfordeling i sameiet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån i sameiet i dag,

Forkjøpsrett

Praktiseres ikke.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kreves ikke.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboer.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Noe dugnadsjobb må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bjørn Marigård

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 71, seksjonsnummer 1 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:

3443/37/71/1:

17.08.1970 - Dokumentnr: 5079 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3443 Gnr:37 Bnr:72

Overført fra: Knr:3443 Gnr:37 Bnr:71

Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2001 - Dokumentnr: 1274 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2001 - Dokumentnr: 4501 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

16.02.2001 - Dokumentnr: 1274 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 3/13

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 2

11.06.2020 - Dokumentnr: 2579081 - Reseksjonering

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Fjerning av seksjon

Endring av fellesareal

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. 7656378 Andre småhus m/3 boliger el fl (136)

MELDING OM ADMINISTRATIVT VEDTAK - OPPØFRING AV FELLESGARASJE I GRIMÅSV. 62 PÅ RAUFOSS, 11.06.2003.

Det foreligger ferdigattest for firemannsbolig for Grimåsvegen 62 A-D 37/71, datert 31.05.2001.

MELDING OM ADMINISTRATIVT VEDTAK - IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR OPPFØRING AV FIREMANNSBOLIG I GRIMÅSV. 62, RAUFOSS, datert 22.06.2000.

MELDING OM ADMINISTRATIVT VEDTAK – RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV FIREMANNSBOLIG I GRIMÅSV. 62 PÅ RAUFOSS, datert 23.05.2000.

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.

Tegninger:

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal veg, med privat stikkveg in til eiendommen. Brøyting av stikkveg/gårdsplass på påregnes.

Offentlig vann: Ja

Offentlig avløp: Ja

Privat septikanlegg: Nei

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

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

Adgang til utleie

Full råderett over egen seksjon.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel 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.

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

63 850 (Omkostninger totalt)
79 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
82 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 563 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 579 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 582 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 850

Betalingsbetingelser

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste erklæringer, elektronisk signering, foto, markedsføring, kommunal info, forretningsfører, eierskifte og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 60.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anne Mette Skar
Eiendomsmegler
anne.mette.skar@aktiv.no
Tlf: 980 15 622

Ansvarlig megler

Anne Mette Skar
Eiendomsmegler
anne.mette.skar@aktiv.no
Tlf: 980 15 622

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

04.06.2025



Velkommen til Grimåsvegen 62A!



Lyst kjøkken med plass til spisebord.







Godt med dagslys inn.



Stue med utgang til terrasse.



Stemningsfull peisovn i stuen.







Inneholder 2 soverom.



Bad med lys innredning og dusj.





Terrasse med enkel tilgang til plen.



Bålkos på terrassen.





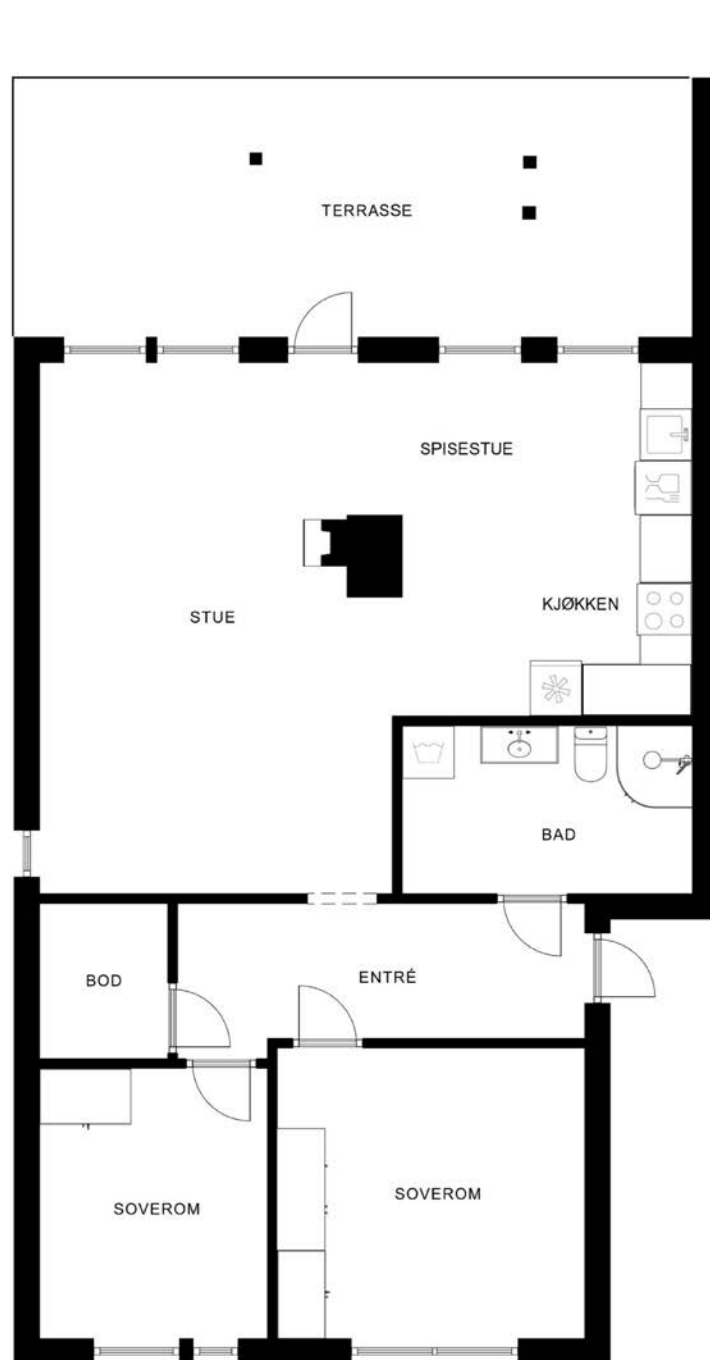
Utendørs bod.



Gruset gårdsplass.



Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, 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.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Grimåsvegen 62 A, 2835 RAUFOSS



VESTRE TOTEN kommune



gnr. 37, bnr. 71, snr. 1

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 23.05.2025

Rapportdato: 31.05.2025

Oppdragsnr.: 20995-2229

Referansenummer: OK2108

Autorisert foretak: KonturTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Sirirud



KonturTakst

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

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.

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Thomas Sirirud

thomas@konturtakst.no

974 82 733



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Leilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen er sentralt beliggende sør i Raufoss. Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse. Raufoss byr på flere butikk- og restaurantfasiliteter, skoler, barnehager og togforbindelse mellom Gjøvik og Oslo. Avstand til Raufoss sentrum er ca. 1,5 km.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

4-mannsbolig over 2 etasjer.
Taktekking av betongtakstein. Mønet tak i trekonstruksjoner.
Nedløp, takrenner og beslag i metall.

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Terrasse mot vest:
Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning.
Takoverbygg over deler av konstruksjonen. Markise.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak preget av:
Parkett. Fliser. Betong.

Veggflater er i hovedsak preget av:
Panel. Tapet.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater.

Elementpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Profilerte dører. Inngangsdør med brannmotstand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap.
Speilskap. Dusjdører. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. 2 Sluk i plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminert benkeplate. Laminat over benkeplate. Belysning over benkeplate.

Dobbel kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap/frysenskap. Oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Plast. Metall.
Utekran.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon, med varmegjennvinning.
Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert på bad.

Oppvarming består av: Vedfyring. Strøm.

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

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Stue/kjøkken og bad.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn.

Felles eiet tomt på 1563,8 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

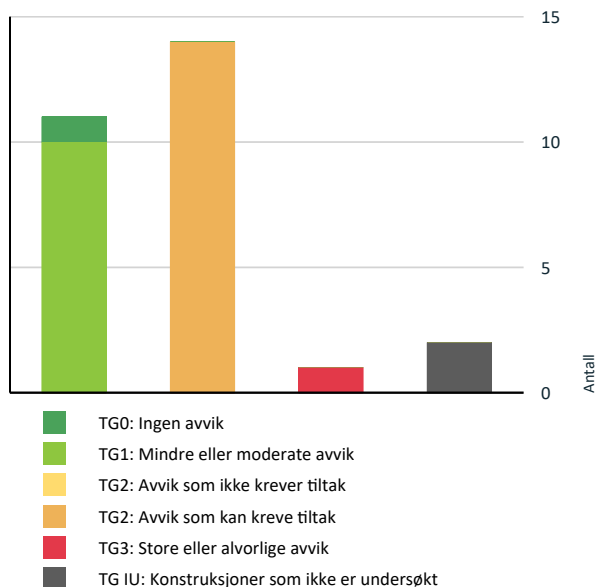
Leilighet

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

Det ble levert fasadetegning mot vest og sør, samt plantegning.

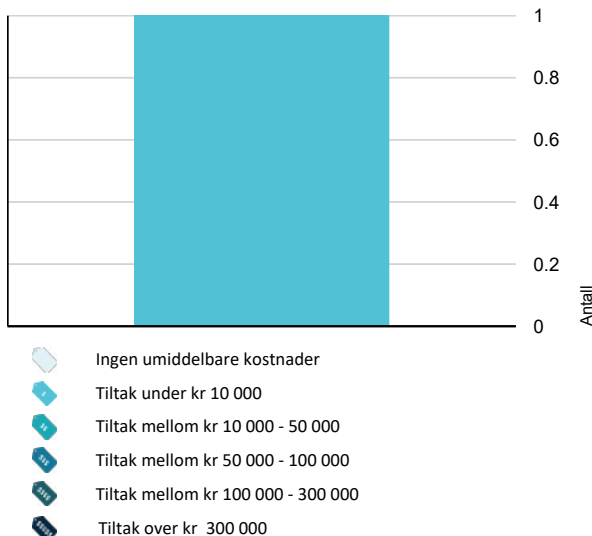
Sammendrag av boligens tilstand

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2001

Kommentar
Opplyst av selger.

Standard

Normal standard og god planløsning.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent anlegg.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.
Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og insiden, men det er noen bygningsdeler som krever eller kan kreve vedlikehold og tiltak.
Rapporter som omhandler leiligheter i borettslag eller sameier er undersøkelsene i hovedsak avgrenset til innvendig i leiligheten og tilstøtende utvendige konstruksjoner, dersom annet ikke er nevnt. Der utvendige konstruksjoner er vurdert, gjelder det kun den tilstøtende konstruksjonen, for eksempel utvendig veggkonstruksjon som avgrenser selve boenheten (ikke rundt hele bygningen). Dette kan for eksempel utgjøre at en bygningsdel i denne rapporten kan få tilstandsgrad 1, mens den får tilstandsgrad 2 i en felles tilstandsrapport for hele bygningen.

Tilbygg / modernisering

2018	Utført som egeninnsats.	Ca. år. Nye plater mellom benkeplate og overskap kjøkken.
2025	Utført av firma.	Ny kjøkkenkran.
(Opplysningene over er gitt av selger)		

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Deler av kledning bærer preg av slitasje. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm. Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette kan forkorte kledningens levetid. Beplantning inntil yttervegg anbefales fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Behov for vedlikehold og utbedringer. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og fuktskader på bygningsdelen.

Tilstandsrapport



Deler av kledning bærer preg av slitasje.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest:
Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. Markise.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selgers opplysning: Markise er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Markise bør utbedres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av:
Parkett. Fliser. Betong.

Veggflater er i hovedsak preget av:
Panel. Tapet.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder. Enkelte skader/merker på overflater. Enkelte sprekker i fliser gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport



Sprekk/svelling på kjøkkengulv. Fuktspøk viste tørre verdier.



Sprekker i betonggulv.



Sprekker i fliser på gulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

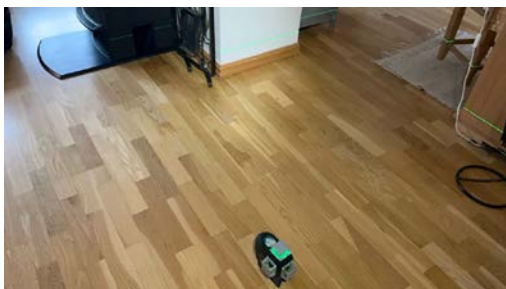
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket ble registrert i stue/kjøkken, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600. Skjevheter må sees i sammenheng med "grunnmur og fundamenter" i rapporten. Konstruksjonsstyrken er ikke vurdert, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke observert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men ettersom deler av konstruksjonen er lukket anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå.



Helningsavvik på ca. 18 mm registrert i stue/kjøkken.

Radon

(Hentet fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet)

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft. Har du målt radonnivået over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bygningen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad i kartet.

🔧 TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Jeg anbefaler kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder. Avviket kan påvirke brannsikkerheten i bygningen.



Rennemerke og riss på pipe under røykløp ved ildsted.

🔧 TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører. Inngangsdør med brannmotstand.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speilskap. Dusjdører. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. 2 Sluk i plast.



Oversiktsbilde av bad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sprang i enkelte flisfuger. Det er registrert fall mot sluk, men det er ikke tilstrekkelig fall i henhold til dagens krav eller kravene fra våtrommets byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må man bygge om gulvet slik at det har riktig fall mot sluket. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk forsvarlig som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall mot sluket. Påviste avvik kan føre til negative konsekvenser, som for eksempel redusert levetid og skader forårsaket av fuktighet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Fritt vann direkte på gulv/vegg øker belastning på konstruksjon. Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer. Underliggende membran kan ikke kontrolleres grunnet flislagte overflater, tilstanden er derfor vanskelig å si noe om. Ikke synlig membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrommet oppfyller ikke dagens krav, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver. Dette kan for eksempel innebære installasjon av et tett dusjkabinett og nøye overvåking av eventuelle tegn på fuktskader. Eldre våtrom øker risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk. Membran kan ikke konstateres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Riss/sprekker i servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, men det er forhold som begrenset inspeksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktsøk viste normale verdier.



Hulltaking er utført i tilstøtende vegg mot våtsone dusj. Det var bakenforliggende gipsplate i vegg, det er ikke boret gjennom denne og inspisert inn i veggkonstruksjonen på grunn av risikoen for svekkelse av eventuell brannsjakt/brannskille.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminert benkeplate. Laminat over benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap/fryseskap. Oppvaskmaskin.



Oversiktsbilde av kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast. Metall.
Utekran.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system. Irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader. Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran og vannmåler på bad.



Fordelerskap på bad.

TG 1 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon, med varmegjennvinning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningdelen er eldre og har sannsynligvis kort gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert på bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Jeg anbefaler å få en elektriker til å sørge for at berederen blir fast tilkoblet det elektriske anlegget med en bryter i stedet for at berederen er koblet til gjennom stikkontakt og støpsel. Det reduserer risikoen for dårlig kontakt og varmgang.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av: Vedfyring. Strøm.

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

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Stue/kjøkken og bad.

Se også boligens energiattest.

Tilstandsrapport

TG 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001 Byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Venner som har utført noen stikkontakter i stue, terrasse og bod. De er elektrikere. (Forholdet gis tilstandsgrad 3).
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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?
Ja Over 5 år siden.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste. Det bør påregnes høyere kostnader til utbedringer av påviste avvik og eventuelle feil eller mangler på det elektriske anlegget som ikke er avdekt i denne rapporten.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen. Alt el-arbeid skal utføres av godkjent el-virksomhet, de skal være registrert i myndighetenes sentrale register <https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap plassert i bod.

TG 0 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.

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Selger opplyser at det skal skaffes nytt apparat i etterkant av befaringen.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

TG 1 Drenering

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Takvann ført ut på terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Riss og sprekker registrert på grunnmur. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefaler å følge med videre utvikling. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være redusert brukstid og skjevheter.



Sprekker/riss i grunnmur registrert.

TG 2 Terrengforhold

Felles eiet tomt på 1563,8 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforsklad 514.221). Stedvis dårlig fall eller flatt terreng, dette er et avvik fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall eller ledegrøft vekk fra bygningen. Terrengforholdet fører til mer fuktbelastning mot bygget og øker sannsynligheten for fuktskader.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m²/80 m²

Leilighet: Bad, Stue/kjøkken, 2 Soverom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert ut fra eiendommens salgsverdi og er forutsatt et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter gjennom en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er skjønnsmessig satt av takstingeniørens overblikk av momentene i denne rapporten og eiendommens beliggenhet i dagens marked.

Aralet av boligen og tomten er ikke alene grunnlag for eiendommens markedsverdi, men må sees i sammenheng med beliggenhet, standard, vedlikeholdsbehov, sammenliknbare salg av naboeiendommer, heftelser, eierform etc.

I denne rapporten er teknisk verdi beregnet i programmet Byggekost.no og eiendomsverdi.no er brukt som hjelpemiddel for beregning av markedsverdien.

I årlige kostnader under i rapporten, vil det i tillegg påløpe kostnader som strøm, fyring, nett/TV, drift, innboforsikring, vedlikeholdskostnader etc.

Sum årlige kostnader vil variere, og oppstillingen er kun ett estimat.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nærbykroken 5 A ,2835 RAUFOSS 67 m² 2009	2 sov		12-02-2025	2 450 000	2 300 000		2 300 000	34 328
2	Grimåsvegen 62B ,2835 RAUFOSS 77 m² 2001	2 sov		22-05-2023	2 500 000	2 550 000		2 550 000	33 117
3	Løvåsvegen 44D ,2835 RAUFOSS 50 m² 1972	1 sov		15-02-2024	1 700 000	1 560 000		1 560 000	31 200
4	Nærbykroken 4 A ,2835 RAUFOSS 100 m² 2017	3 sov		09-06-2024	2 950 000	2 900 000		2 900 000	27 619
5	Grimåsvegen 33 G ,2835 RAUFOSS 97 m² 1957	3 sov			2 590 000		36 984	36 984	27 082

Om sammenlignbare salg

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

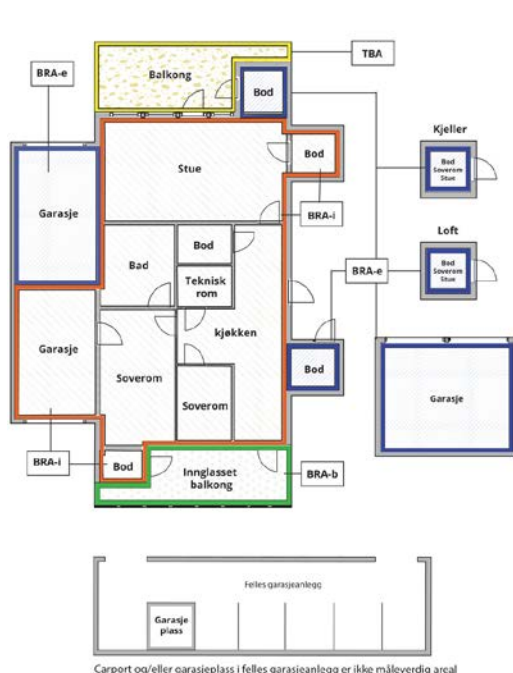
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	80	5		85	25
SUM	80	5			25
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Bod, Soverom 2	Bod 2	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,36 m og skråhimling.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Selgers opplysning: Fremvist bod tilhører denne seksjonen.

Utvendig inntilliggende bod er medtatt i arealoppstillingen som BRA-e. Det gjøres oppmerksom på at boden ikke er tilstandsvurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Megler innhentet tegninger.

Det ble levert fasadetegning mot vest og sør, samt plantegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For mer opplysninger, se under "tilbygg / modernisering" i rapporten.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: På grunn av lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert.

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)
Leilighet	77	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Thomas Sirirud	Takstingeniør
	Ann Kristin Wien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	37	71	0	1	1563.8 m ²	Statens kartverk.	Eiet

Adresse

Grimåsvegen 62 A

Hjemmelshaver

Wien Ann Kristin

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet, oppmåling anbefales. Opplysninger fra forretningsfører er ikke fremvist. Eventuell fellesgjeld er ikke hensyntatt i rapporten.

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har tilgang til offentlig vei gjennom privat adkomst.

Biloppstillingsplasser utenfor bygningen. Ingen faste plasser ifølge selger.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Selgers opplysning: Felleskostnader kan i fremtiden øke, men ikke mye.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2012-2023.

Boligsameie

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen, men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle blant annet vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken.

Siste hjemmelsovergang

År

2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	27.05.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på håndverkstjenester			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.		Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	03.02.2000		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	31.05.2001		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten		E-post er sendt kunde før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	27.05.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Selger/kunde/revirent	23.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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.

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

- 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/OK2108>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209240157	

Selger 1 navn
Ann Kristin Wien

Gateadresse	
Grimåsvegen 62A	

Poststed	Postnr
RAUFOSS	2835

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1209240157

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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 skjevgkre 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Erland Grønsås og litt Stein Audun Hanssen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

La nytt terrasse gulv /plattung i 2012 ca

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Kan komme på noe mere felleskostnader, men ikke mye.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1209240157

Tilleggs kommentar

Noen sprekker i fliser i gangen.

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringspremie er 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: 1209240157

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Kristin Wien	22b0a973935931b852f535 8437abd074f41cd9e9	08.05.2025 11:10:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

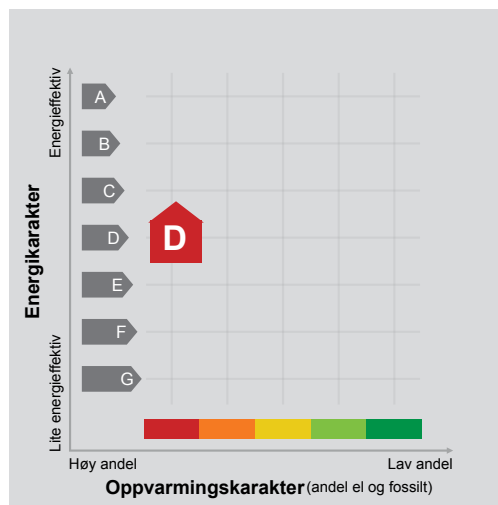
Document reference: 1209240157

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Grimåsvegen 62A
Postnummer	2835
Sted	RAUFOSS
Kommunenavn	Vestre Toten
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7656378
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-126677
Dato	27.05.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Grimåsvegen 62A - Nabolaget Grimåsfeltet/Dragerskogen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Raufoss syd	11 min
Totalt 7 ulike linjer	
0.8 km	
Raufoss stasjon	14 min
Linje RE30	
1.1 km	
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

Skoler

Korta skole (1-7 kl.)	16 min
308 elever, 21 klasser	
1.2 km	
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
456 elever, 30 klasser	
1.2 km	
Raufoss videregående skole	16 min
450 elever	
1.2 km	

«Jeg liker dette nabolaget fordi det er rolig, solfylt, ikke langt til sentrum eller kollektiv transport.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

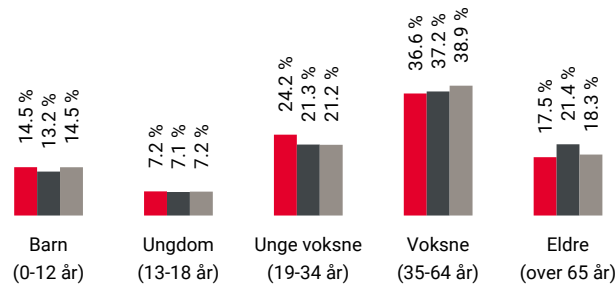
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimåsfeltet/Dragerskogen	2 100	991
Raufoss	7 694	3 799
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grimåsskogen barnehage (0-5 år)	9 min
49 barn	
0.7 km	
Espira Dragerskogen barnehage (0-5 år)	11 min
82 barn	
0.9 km	
Veltmanåa barnehage (1-5 år)	19 min
58 barn	
1.4 km	

Dagligvare

Rema 1000 Raufoss	13 min
Bunnpris Raufoss	17 min
Post i butikk, PostNord	
1.2 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Støynivået
Lite støynivå 89/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

- 

Korterudjordet Nærmiljøanlegg
Ballspill

16 min 
1.1 km
- 

Korta skole gymnastikksal
Aktivitetshall

17 min 
1.3 km
- 

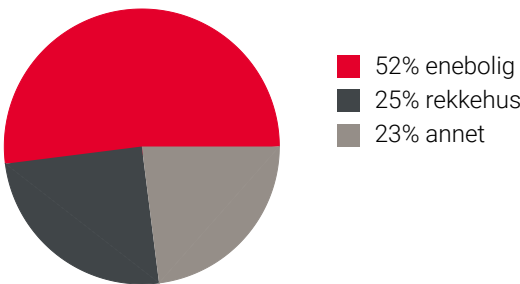
MOVA Raufoss Amfi

24 min 
- 

Amfi Treningssenter Eina

11 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

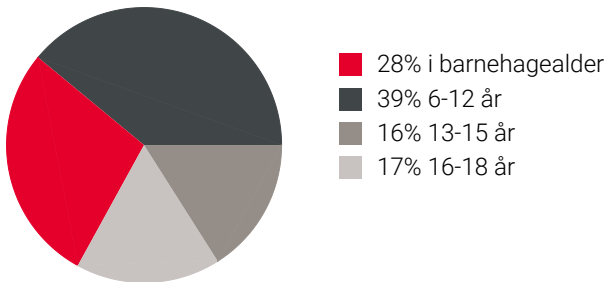
AMFI Raufoss

24 min 
- 

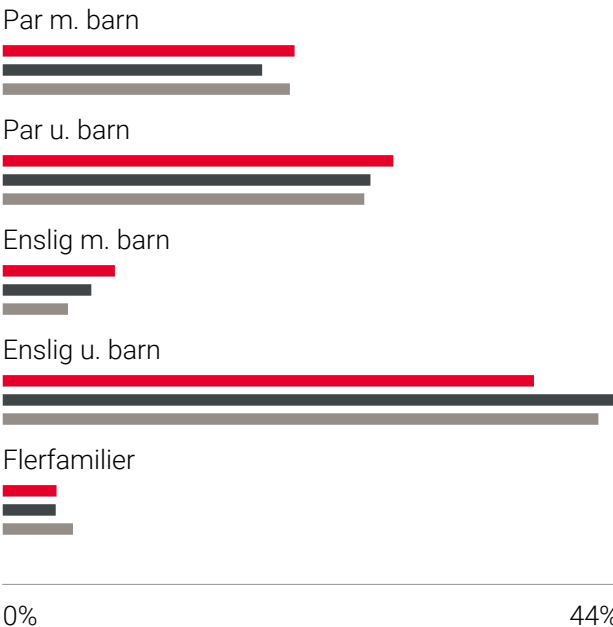
Vitusapotek Raufoss

14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



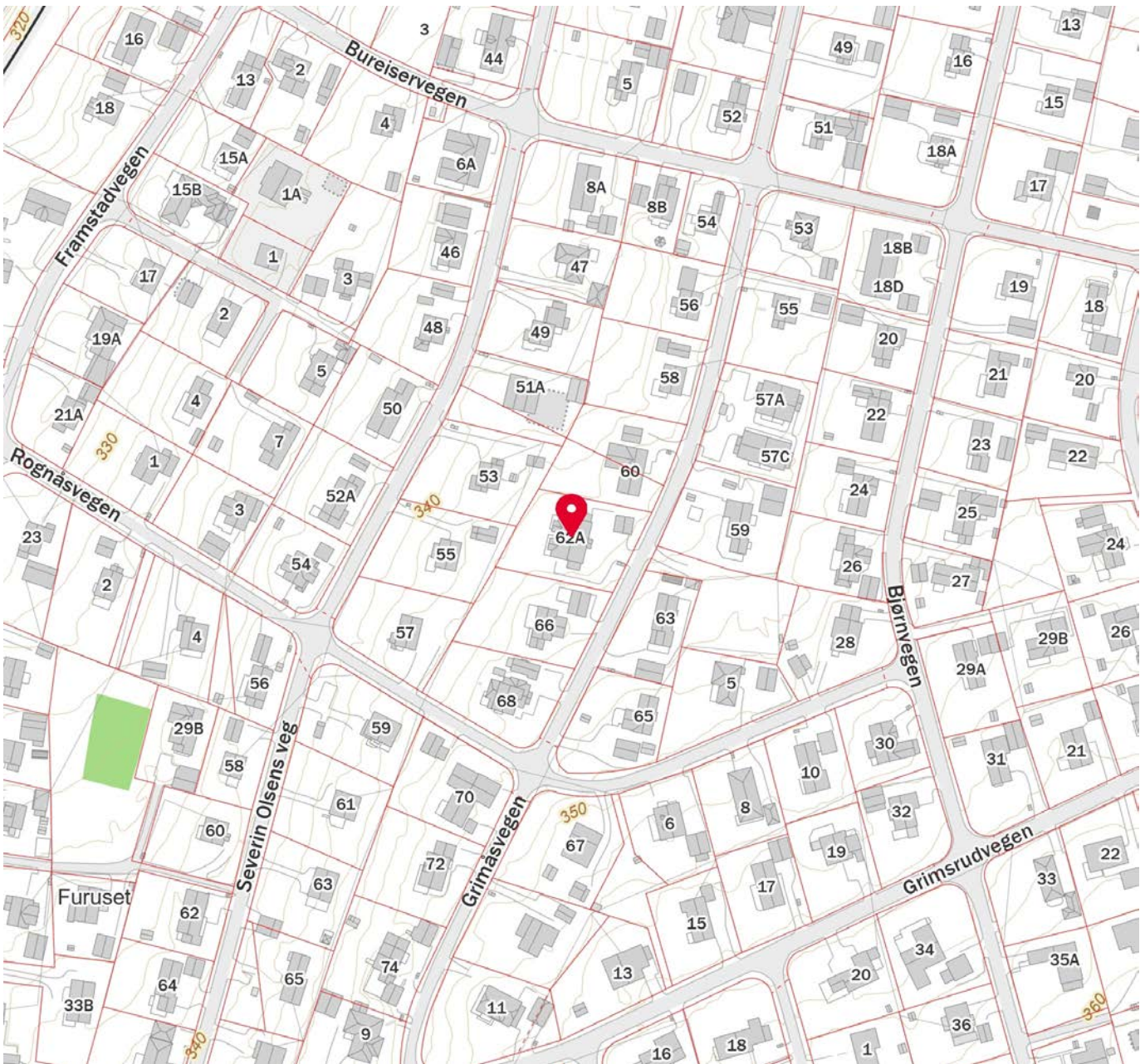
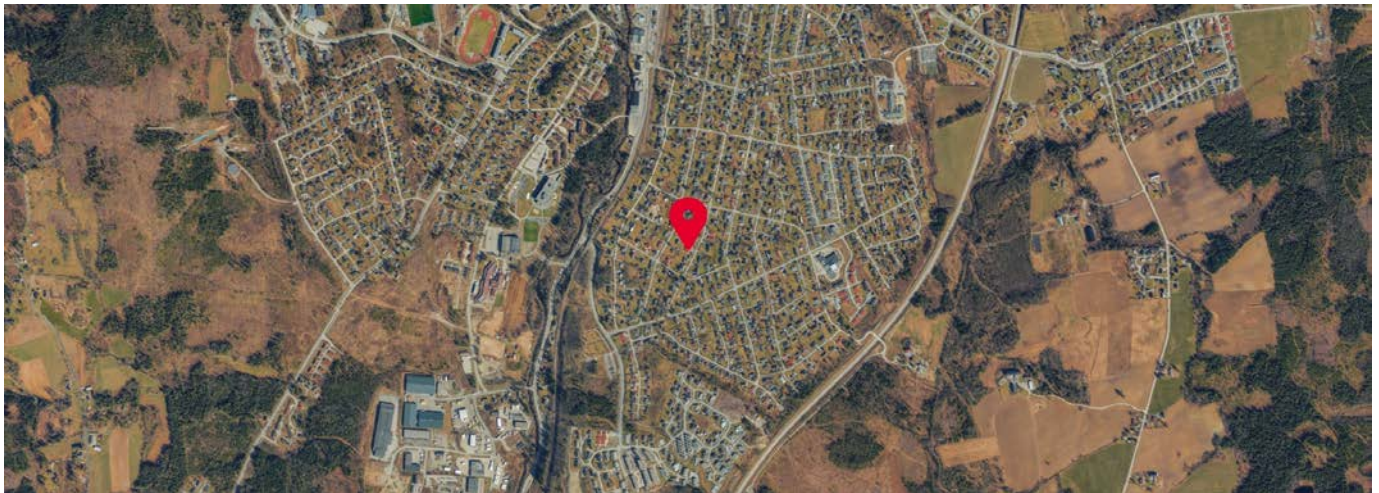
Familiesammensetning

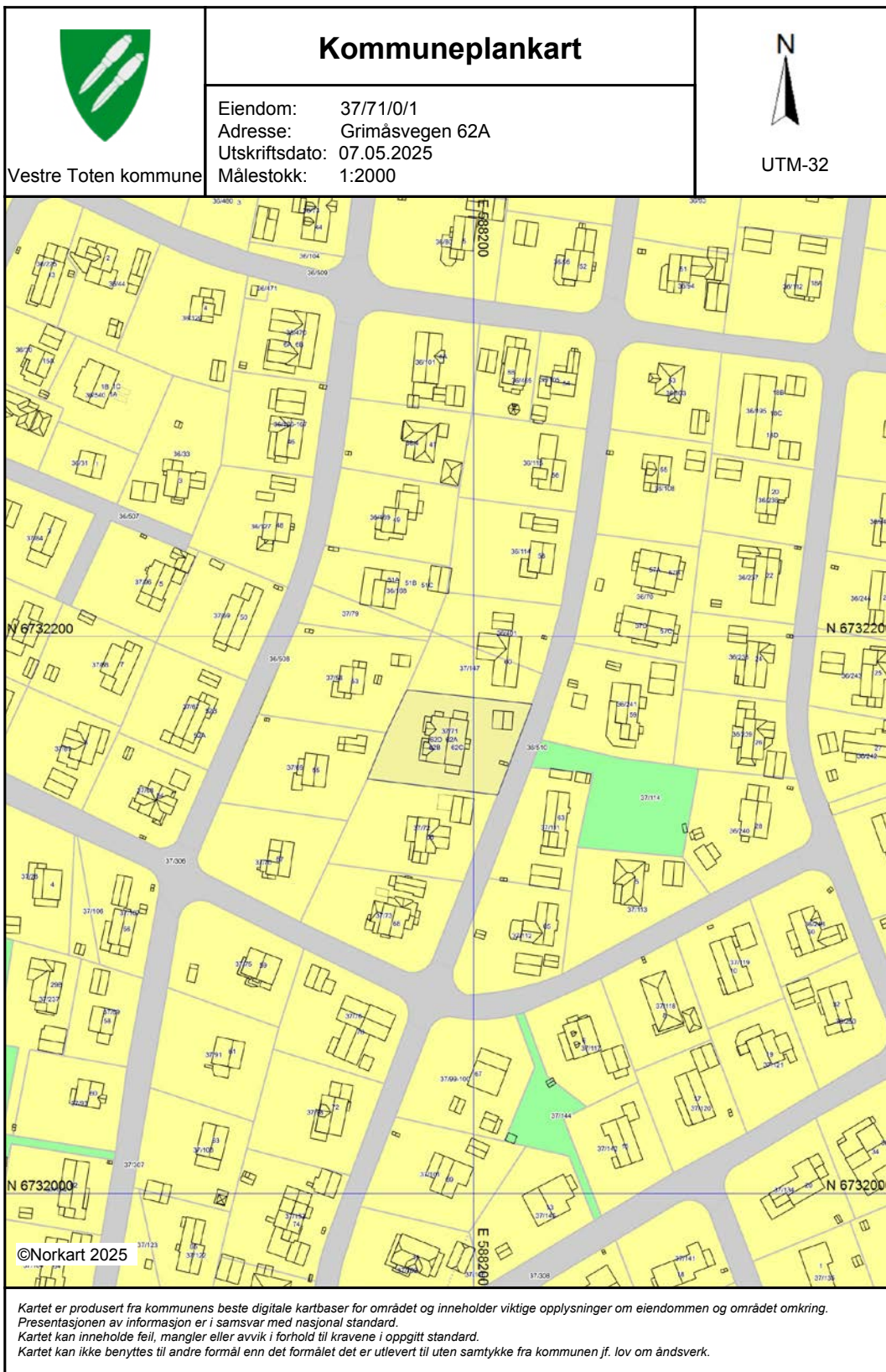


-  Grimåsfeltet/Dragerskogen
-  Raufoss
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





VEDTEKTER FOR GRIMÅSVEIEN 62, VESTRE TOTEN

§1

Det er etablert 1 eierseksjons sameie i Grimåsveien 62 gnr. 37 bnr. 71 i Vestre Toten Kommune.

Sameiet består av til sammen 4 eierseksjoner.

§2

Sameiet er en selvstendig juridisk enhet. Det skal velges styre, administrasjon m.v. i henhold til de etterfølgende bestemmelser.

Sameiet skal:

- ivareta driften
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- ivareta andre saker av felles interesse.

§3

Innehaverne av den enkelte seksjon er eier av denne og med eksklusiv bruksrett til egen leilighet med det areal som inngår i eierseksjonen. Eierseksjonsbrøken er basert på bruksenhetens arealer. I tillegg inngår også utvendig bod for hver leilighet.

§4

Den enkelte sameier har full råderett over sin egen seksjon, herunder salg og pantsettelse.

Erverver av seksjon og leietaker må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Et hvert eierskifte og/eller utleieforhold skal meldes til sameiet ved styret med kjøper/undertegnede eksemplarer av disse vedtekter. Videre skal enhver leietaker orienteres om nærværende vedtekter og eventuelle andre fastsatte ordensregler før innflytting.

§5

Eierinteressene til den enkelte seksjon og til andel av fellesareal kan ikke selges hver for seg. Ved enhver overdragelse av seksjon skal andel av fellesarealer medfølge.

§6

Sameiet er forbeholdt panterett i hver seksjon med kr. 10.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panteretten er uten opprinningsrett og skal ha prioritet etter frivillige låneopptak. Panteretten kan av Sameiet kreves finglyst som heftelse på de enkelte seksjoner.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameier har fastsatt blir betalt og eier fester også for tidligere seksjonseiers forpliktelser dersom disse er ubetalt ved overdragelse.

Hver sameier hefter proratisk etter sin andel i sameiet for sameiets forpliktelser. Dette innebærer blant annet at hver sameier i forhold til sin eierandel i Sameiet er ansvarlig for fellesutgifter ved eiendommens drift. Seksjonseier er selv ansvarlig for forsikringsdekningen for sin egen seksjon samt andel fellesareal. Kommunale avgifter og eiendomsskatt skal i utgangspunktet belastes seksjonseierene separat direkte fra Vestre Toten Kommune.

Øvrige felleskostnader som utvendig vedlikehold, vedlikehold av fellesarealer samt fellesutgifter for øvrig skal belastes Sameiet. Sameiet kan fastsette løpende a konto innbetalinger til dekning av disse utgiftene.

Hver enkelt boenhet må forsikre innbo- og løsøre og betale dette ut i fra sitt behov. I tillegg må hele boligen forsikres. Dette er en kostnad som må deles i 4 – fire – like andeler og må ses på som en del av sameiets utgifter.

Det anbefales at samtlige boenheter benytter samme forsikringsselskap.

Ved eventuelt mislighold av de løpende betalingsforpliktelser kan beløpet tvangsinndrives i kraft av Sameiets pantessikkerhet.

Hver sameier må sørge for vedlikehold av sin egen leilighet, og seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som kan forringe eiendommens verdi som sådan må eieren utbedre uten opphold.

Sameier kan ikke uten Sameiets godkjennelse sette opp radio/TV antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen utseende. Av hensyn til felles interesse i penest mulig fasade, skal eksteriørmessige endringer så som markiser, vinduer, antenne og lignende forelegges Sameiet for forhåndsgodkjennelse.

Hver enkelt sameier skal ha egen utvendig bod. Sameiere med leilighet i 1. etg. skal ha 40 m² som tilleggsdel på boligens havedel. Videre skal den enkelte sameier ha eksklusiv disposisjonsrett på anvist parkeringsplass. Denne plass anvises av Sameiet. Oppsetting av garasje skal skje i fellesskap og gjennom vedtak i Sameiet av hensyn til en mest mulig enhetlig utførelse.

Endringer i vedtekter for så vidt gjelder den eksklusive bruksretten til fellesarealer beskrevet i foregående avsnitt, skal alene kunne skje gjennom vedtak i Sameiet med uttrykkelig skriftlig samtykke fra den sameier som berøres av en eventuell endring.

§7

Sameiets øverste myndighet er Sameiemøtet. Styret innkaller skriftlig til ordinære sameiemøter (årsmøte) med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tjue – dagers varsel, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkalling skal også styrets årsberetning med revidert regnskap medfølge. Årsmøtet skal holdes innen utgangen av April måned hvert år.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på Sameiemøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 – tjueen – dager før møtet avholdes. For at forslag skal kunne behandles på møtet må hovedinnholdet være beskrevet i møteinnkallingen.

§8

Ekstraordinært Sameiemøte avholdes når styret finner dette nødvendig.

Styret innkaller til ekstraordinært Sameiemøte skriftlig og med minst 8 – åtte – dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt de saker som vil bli behandlet.

§9

I Sameiemøtet har sameierene stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierene har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmakten ansees å gjelde for førstkommande Sameiemøte med mindre fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§10

På ordinært Sameiemøte skal følgende behandles:

1. Årsberetning fra Styret.
2. Godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§11

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger Sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal føres møteprotokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på Sameiemøtet. Protokoll skal leses opp før møtet avsluttes og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på Sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves $\frac{3}{4}$ flertall av de avgitte stemmer til vedtaket om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller etter utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.
2. Endringer av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke er i nevneverdiggrad eller endres utnyttelsen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

§12

Ingen kan som sameier eller fullmektig for denne delta i noen avstemning på Sameiemøtet om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemningen om rettshandel ovenfor tredjemann dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§13

Til å forestå driften av eiendommens felles anliggende, velger sameierene på Sameiemøtet et styre på to til fire medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære Sameiemøtet det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokoll underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i denne fravær, av valgt møteleder.

§14

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierene og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

§15

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe som vedkommende har personlige eller økonomiske interesser i.

§16

Styret skal sørge for tilstrekkelig og ordentlig regnskapsførsel. Regnskap skal revideres av revisor, valgt av Sameiemøtet.

§17

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierenes forpliktelser ovenfor Sameiet.

§18

Sameiets utgifter skal fordeles på eierseksjonene etter sameiebrøken. Styret fastsetter a konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utliknede andeler av Sameiets forpliktelser etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir Sameiet rett til å pålegge vedkommende med 3 – tre – måneders skriftlig varsel, å flytte og selge sin seksjon.

§19

For øvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 til anvendelse.

§20

Sameiet som består av styret, har gitt styreleder og nestleder /styremedlem signaturrett i fellesskap. 2 personer. Retten opphører når vedkommende trekker seg fra vervet eller selger sin eierdel i sameiet. Retten er kun gyldig dersom disse er registrert i Altinn.

Raufoss, 19.11.2017



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 eiendomsmegling § 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.

For eiendommen:

Adresse: Grimåsvegen 62A
2835 RAUF OSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Mette Skar

Telefon: 980 15 622
E-post: anne.mette.skar@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre