

The image is an aerial photograph of a residential neighborhood during autumn. The houses are scattered across a hillside, with trees showing vibrant yellow and orange foliage. In the foreground, a large, two-story house with a dark grey tiled roof and a prominent chimney is the central focus. It has a white-painted exterior and a covered porch area. The sun is high in the sky, creating a bright, hazy atmosphere. In the top right corner, there is a red rectangular box containing the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Skogsrudvegen 5, 2835 RAUFOSS

Innholdsrik enebolig i et godt etablert område - 4 soverom - 2 bad - gangavstand til skole/ barnehage - fine turområder.



Megler

Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564
E-post lene.b.pettersson@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Omkostn.: Kr 71 240,-
Total ink omk.: Kr 2 871 240,-
Selger: Vestre Innlandet Tingrett

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1937
BRA-i/BRA Total 185/248 kvm
Tomtstr.: 1070 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 69
Oppdragsnr.: 1209240080

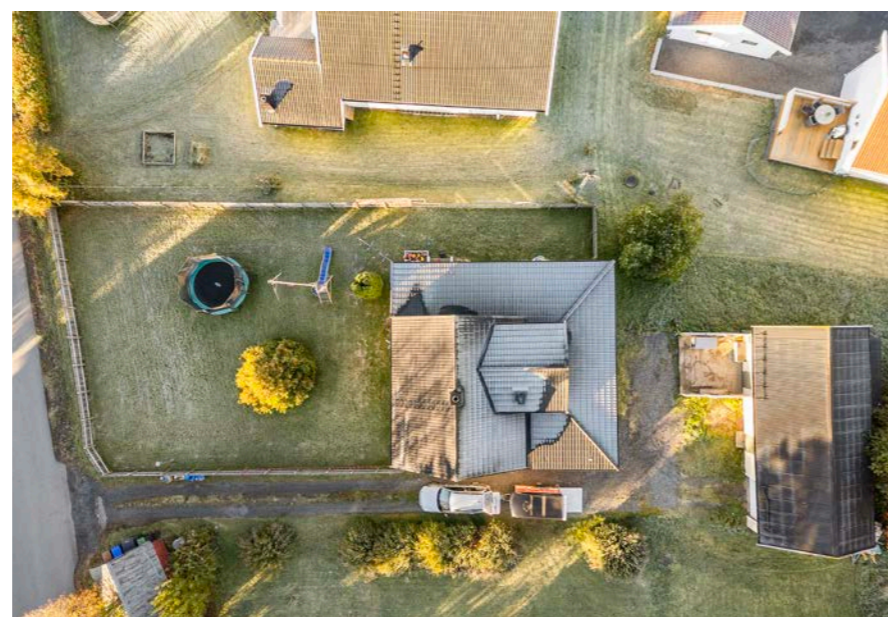
Ditt nye hjem?

Enebolig beliggende i etablert boligområde på Raufoss. Området er meget barnevennlig, med fin gangavstand til Korta barneskole og Grimåsskogen barnehage. Gode turområder rundt.

Boligen har kjøkken og stuer i 1. etasje, så her er det gode muligheter til å samle familie og venner til hyggelige måltider eller sosiale kvelder. Boligen har soverom og bad i begge etasjer. Det er 4 soverom i boligen, så her er det plass til å romme en stor familie. Praktisk med eget vaskerom. Kjelleren har godt med lagermuligheter.

Overbygget terrasse både ved inngangspartiet og utenfor stue, koselige uteplasser til å nyte frisk luft eller lange sommer- og høstkvelder. Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantninger og prydbusker. Det er delvis gruset gårdsplass.

Uthus/ garasje på eiendommen.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	10
Om eiendommen	16
Tilstandsrapport	35
Energiattest	79
Nabolagsprofil	88
Forbrukerinformasjon	105
Budskjema	106



Velkommen til Skogsrudvegen 5!



Familiebolig beliggende på Raufoss i et godt etablert boligområde.



Området består i hovedsak av
boligbebyggelse.

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



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

2. etasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 185 m²

BRA - e: 63 m²

BRA totalt: 248 m²

TBA: 32 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 44 m²

Div lagerrom/ grovkjeller.

1. etasje

BRA-i: 92 m²

Entre/gang, vaskerom, bad, soverom, stuer og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 49 m²

Gang, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m²

Terrasse utenfor stue ca 18 kvm.

Terrasse ved inngangsparti ca 14 kvm.

Garasje/ uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 63 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 227

cm i gang i 1. etg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1070 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er tilnærmet flat/svakt skrånet og er pent opparbeidet med plen, beplantninger og prydbusker. Det er delvis gruset gårdsplass.

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.

Naboens uthus står på tvers av tomtegrense, noe inn på denne eiendommen.

Eiendommen ble etablert dato: 27.09.1937.

Bruksnavn: VESTBY.

Beliggenhet

Familiebolig beliggende på Raufoss i et godt etablert boligområde.

Det er ca. 2 km til Raufoss sentrum med de fleste servicefasiliteter.

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.

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

Nærmiljøet byr på fine turområder både sommer og vinter.

Kort avstand til Grimåsskogen barnehage og Korta barneskole.

Ca. 2 km til Raufoss ungdomsskole.

Ca. 2,1 km til Raufoss videregående skole.

Buss- og togforbindelse finner man også i sentrum.

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

Hans Christian Gjestvang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggeår: ca. 1937 - Påbygg fra ca. 2006.

Grunnmuren er oppført i betong.

Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel.

Taket har saltaksform teknet med betongstein.

Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Innvendige dører med tre/MDF-rammer med glatte overflater.

Ytterdør i malt utførelse.

Terrassedør med glass.

Kjellertrapp er en bratt trapp fra byggeår.

Veranda (overbygget) med utgang fra stue, oppsatt med impregnerte materialer.

Rekkverk i malt utførelse. Trapp til terreng.

Overbygget terrasse ved inngangsparti.

Garasje fra ca. 1950 oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel.

Taket har saltaksform teknet med metallplater. Det er montert en leddport i metall med portåpner.

Panel fra 2018. Markterrasse fra 2018.

Iht. tilstandsrapport datert 30.07.2024 av Hans Christian Gjestvang.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapp.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

VELKOMMEN TIL SKOGSRUDVEGEN 5!

Boligen inneholder:

2. etasje:

Gang, 3 soverom og bad.

1. etasje:

Entre/gang, vaskerom, bad, soverom, stuer og kjøkken.

Terrasse utenfor stue og ved inngangsparti.

Kjeller:

Div lagerrom/ grovkjeller.

Garasje/ uthus.

Standard

Denne innholdsrike eneboligen ligger i et godt etablert og meget barnevennlig boligområde på Raufoss.

Med kort gangavstand til Korta barneskole og Grimåsskogen barnehage er dette et ideelt sted for barnefamilier som søker trygghet og gode fasiliteter i nrområdet.

Boligen har kjøkken og stuer i første etasje, som skaper et hyggelig og sosialt miljø for familie og venner.

Her er det perfekte forhold for å samle nære og kjære til måltider eller avslappende kvelder.

Med soverom og bad i begge etasjer, samt totalt fire soverom, er det rikelig med plass for en stor familie. Boligen er også praktisk utstyrt med eget vaskerom.

Kjelleren tilbyr gode lagermuligheter, ideelt for oppbevaring av sesongutstyr eller andre eiendeler.

Uteområdene er også vel tilrettelagt for trivsel, med en overbygget terrasse ved både inngangspartiet og stuen.

Disse koselige uteplassene gir deg muligheten til å nyte frisk luft, enten det er svale sommernetter eller friske høstkvalder.

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantninger og prydbusker, noe som gir en innbydende atmosfære.

Gårdsplassen er delvis gruset, og på eiendommen finnes et praktisk uthus/ garasje, som gir ekstra lagringsplass og beskyttelse for kjøretøy.

Beliggenheten er også svært praktisk, med omtrent 2 km til Raufoss sentrum hvor du finner dagligvarebutikker, diverse forretninger, apotek, frisør, Amfi kjøpesenter og bensinstasjon. Dette gjør hverdagen både enkel og bekvem i denne sjarmerende eneboligen.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med profilerte fronter. Malte veggoverflater og underbelysning. Heltre benkeplater.

Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri.

Integrert koketopp, stekeovn, avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Veggmontert avtrekksventilator.

Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

BAD/ VASKEROM:

Bad 1. etasje:

Bad har fliser med varmekabler på gulv, fliser på vegger og panel i himling.

Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant med overskap, speil og belysning.

Dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr.

Badekar.

Vegghengt toalett.

Bad 2. etasje:

Vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger.

Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige gulv med parkett, fliser, belegg, tregulv og betong.

Vegger med malte plater, panel, murpuss, fliser, tapet og panelplater.

Himlinger med panel, himlingsplater, malte plater, malt duk og murpuss.

Lette glatte innerdører, skyvedør og en dør med glassfelt.

Metalldører og profilerte tredører.

Tretrapp mellom etasjene.

DIVERSE UTSTYR:

Automatsikringer. Åpent anlegg.

Varmepumpe.

Varmtvannsbereder fra 1999 plassert i kjeller.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen holder en normal boligstandard med normal bruksslitasje. Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Det må likevel påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand.

Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/ takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift.

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:

Ingen punkter registrert.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Drenering:

Det registreres manglende topplst.

Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundament:

Delvis horisontale og skrå, sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Skrå riss er et symptom på setninger.

Horisontale sprekke/riss i grunnmur, skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng:

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur.

Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

Malingsflass på vegg er registrert, dette indikerer fuktvandring i vegger

Det kan på generelt grunnlag ved tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk i nedre del av grunnmur/kjellervegg.

Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Anbefalte tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Balkong, terrasse, platting:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Anbefalte tiltak:

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes. Verandaer som står under åpen himmel og utsatt vær vind/være vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette

må påregnes. Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører:

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje.

Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Dører og vinduer er funksjonstestet ved stikkprøver og fungerte tilfredsstillende.

Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt.

Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Dører og vinduer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Anbefalte tiltak:

Kontroll og justering er nødvendig. Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer.

Utskifting av eldre vinduer kan ha positiv effekt på energibruken i boligen.

Yttervegger:

Fasaden mangler overflatebehandling.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå.

Kledningen er stedvis værslitt.

Det er benyttet klosser/lekter som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt, det gjøres oppmerksom på at inspeksjonen er noe begrenset. Takkonstruksjonen har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader.

Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.

Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Isolasjon på loftet ligger ujevnt. Konstruksjonen er underdimensjonert i forhold til dagens standard. Tilstandsgrad gitt pga. alder og slitasje.

Anbefalte tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Renner og nedløp:

Takvann ført ned i grunnen.

Flere av nedløpsrørene er ført ned i bakken med drenerør, uten at det er påvist/opplyst om hvor disse fører.

Takrenner, nedløp og beslag med normal bruksslitasje.

Det bemerkes at kontrollen ble utført fra hage/veranda. Ingen store avvik ble registrert, bortsett fra normal bruksslitasje.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen, slik at renner og nedløpsrørens funksjon var vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

Det er behov for jevnlig kontroll av eldre takrenner, nedløpsrør og beslag.

TG er satt på bakgrunn av generell alder og at

normal forventet levetid snart er nådd.

Anbefalte tiltak:

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Takkonstruksjon:

Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Takkonstruksjonen er hovedsakelig lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder.

Anbefalte tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.

Etasjeskille og gulv på grunn:

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

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein:

Ser ut til å være en pipe i teglstein, men dette er noe usikkert. Alder på pipe er ukjent - antatt fra byggeår.

Pipe er helbeslått over tak. Det er montert ildsted i boligen.

Pipe er kun visuelt vurdert fra bakkenivå og innvendig i boligen. Pipe er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.

Foreligger det pålegg på fyringsanlegg må eier opplyse om det.

For en teknisk vurdering av piper/ildsteder og for detaljert informasjon og krav vises det til lokalt feiervesen / brannvesen.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Om mulig, innhent dokumentasjon.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales rutinemessig kontroll av pipestokk og ildsteder. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Ikke ytterligere vurdert.

Kjøkken:

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/ er utsatt for slitasje.

Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader.

Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Ingen synlig komfyrvakt.

Ingen synlig vannstoppersystem.

Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Trapp:

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak:

Av sikkerhetsmessige grunner bør det monteres håndløper i trapp.

Avløpsrør:

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Eldre avløpsrør gis på grunn av alder og forventet brukstid tilstandsgrad 2

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader.

Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer.

Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving.

Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av avløp på kjøkken og våtrom.

Anbefalte tiltak:

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

Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmesentral:

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å lede kondensvann fra varmepumpa vekk fra grunnmur.

Varmtvannsbereder:

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

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

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Iht. forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,95kW være montert til fast kontaktpunkt.

Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med stikkontakt før 2014.

Varmtvannsberederen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

Anbefalte tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon:

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon

var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Anbefalte tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

Våtrom: 1. etasje:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Vindu er plassert i våtsone ved badekar.

Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk:

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for

når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr:

Det registreres skade/mangel på knapp til klosett.

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreinsåpning. Spylerknapp bør monteres.

Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fukt:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i gulv.

Anbefalte tiltak fukt:

Etablering av dusjkabinett anbefales.

Våtrom: 2. etasje:

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom

yttervegg.

Pga mye løsøre og gjenstander er undersøkelser noe begrenset.

Det registreres knirk i gulvet.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Anbefalte tiltak overflater:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk:

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Fukt:

Hulltaking er ikke foretatt og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel).

Det ble gjort avtale mellom eier og takstmann at dersom en kjøper krever det, kan takstmann foreta hulltaking på et senere tidspunkt.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Ingen punkter registrert.

Bygningsdeler med TG-IU (IKKE UNDERSØKT):

Elektrisk:

Takstmann er ikke fagmann på slike installasjoner, det anbefales å konferere med eier og søke faglig kvalifisert personell.

Se forøvrig kommentarer i takstrapport.

Anbefalte tiltak:

Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.

Parkering

Uthus/ garasje på eiendommen.

Ellers parkering på gruset gårds plass.

Radonmåling

Radon aktsomhetsgrad: Høy.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikk meter) 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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdsloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Energi Oppvarming

Vedovn i stue montert i 2022.
Varmepumpe montert.

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/ tilsyn: 18.04.2024.
Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 22.08.2022.

Avvik og anmerkninger:
Brannslukkere er ikke kontrollert i henhold til krav. (ABC- pulver hvert 10. år, skum hvert 5. år).
Utkragingen(e) i etasjeskille er tildekket. Kjeller.
Brannslukker fra 2006 må kontrolleres/byttes.

Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.
Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvatle du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.
Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

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 2 800 000

Kommunale avgifter
Kr 30 000

Kommunale avgifter år
2023

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 2023:
Avløp 6 328,73 kr
Eiendomsskatt 6 918,63 kr
Feiing 767,52 kr
Renovasjon 8 043,72 kr
Vann 5 837,76 kr

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 7 335

Eiendomsskatt år
2024

Info eiendomsskatt
Eiendomsskattetakst pr juli 2024: kr 2 619 820.

Formuesverdi primær
Kr 654 955

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 2 488 829

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter
Faste løpende kostnader:
- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett

- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

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

Info vannavgift

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

Vannmåler:
Målernummer: 4064175.
Målerstand: 1847 m3.
Dato: 21.01.2024.
Forbruk 2023: 56 m3.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 69 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:

3443/36/69:

09.06.1951 - Dokumentnr: 904562 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver Toten komm.Elektrositetsverk.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1958 - Dokumentnr: 990007 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshave: Toten komm. El.verk.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1937 - Dokumentnr: 2245 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:4
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE
BRUKSNUMMER

10.07.1948 - Dokumentnr: 2187 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:112

04.01.1950 - Dokumentnr: 17 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:123

18.12.1956 - Dokumentnr: 4213 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:178

18.12.1956 - Dokumentnr: 4214 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:179

18.12.1956 - Dokumentnr: 4215 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:180

18.12.1956 - Dokumentnr: 4216 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:181

30.10.1959 - Dokumentnr: 4495 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:193

30.10.1959 - Dokumentnr: 4496 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:194

23.01.1963 - Dokumentnr: 314 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:203

23.01.1963 - Dokumentnr: 315 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:204

07.12.1963 - Dokumentnr: 5903 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:211

07.12.1963 - Dokumentnr: 5904 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0529 Gnr:36 Bnr:212

07.12.1963 - Dokumentnr: 5905 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:213

07.12.1963 - Dokumentnr: 5906 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:214

19.06.1964 - Dokumentnr: 3202 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:218

13.08.1964 - Dokumentnr: 4277 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:220

12.05.1965 - Dokumentnr: 2711 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:222

04.08.1966 - Dokumentnr: 3890 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:228

19.10.1966 - Dokumentnr: 5682 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:234

19.10.1966 - Dokumentnr: 5683 - Registrering av

grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:235

15.01.1968 - Dokumentnr: 215 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:268

15.01.1968 - Dokumentnr: 216 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:269

15.01.1968 - Dokumentnr: 217 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:270

21.08.1969 - Dokumentnr: 5187 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:310

21.08.1969 - Dokumentnr: 5188 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:311

09.12.1975 - Dokumentnr: 9074 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0529 Gnr:36 Bnr:403

25.04.1996 - Dokumentnr: 2736 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2000 - Dokumentnr: 404 - Registrering av

grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3443 Gnr:36 Bnr:481

01.01.2020 - Dokumentnr: 482317 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:36 Bnr:69

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

Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

- Bygningsnr. 157223887 - Enebolig (111) - 1 boenhet
- Bygningsnr. 157223887 1 - Tilbygg
- Bygningsnr. 157223895 - Garasjeuthus annekst til bolig (181)

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig bolig, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det foreligger melding vedr rehab. av innstikkledninger for vann og avløp, datert 25.05.2005.

Ferdigattest datert 09.02.2007.

Det foreligger melding vedr tilbygg bolig, datert 06.06.2005.

Det foreligger tegninger fra uthus/ garasje fra 1967.

Det foreligger søknad vedr tilbygg til garasje, datert 13.september 1963.

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.

Kommentar fra kommunen:
Det foreligger ikke opprinnelige bygningstegninger i våre arkiver. Eiendom fra 1937.

Det foreligger utvendige tegninger fra tilbygg, men det er avvik fra disse.

Det er ikke mottatt fullstendige byggetegninger med planløsning.
Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/ bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal veg. Det er privat stikkveg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av stikkveg/ gårdsplass.

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

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

Kontrakt grunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysning av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangs selges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Som følge av at salget er et tvangssalg, kan det forekomme at eiendommen overleveres uten normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelse sett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Tvangssalg
2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger
70 000 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

71 240 (Omkostninger totalt)

2 871 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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 71 240

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % p.a. i det mellomliggende tidsrom. Betaler ikke kjøper innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 (1).

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

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.

Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Ingen mulighet til å tegne boligkjøperforsikring.

Meglernes vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdsloven kapittel 3.

Oppdragsansvarlig

Lene Bergum Pettersson
Megler
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Malin F. Enger
Eiendomsmegler
malin.enger@aktiv.no
Tlf: 468 01 871

Ansvarlig megler

Lene Bergum Pettersson
Megler
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

29.10.2024

Skogsrudvegen 5 2835 RAUFOSS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1936

BRA: 185 m²

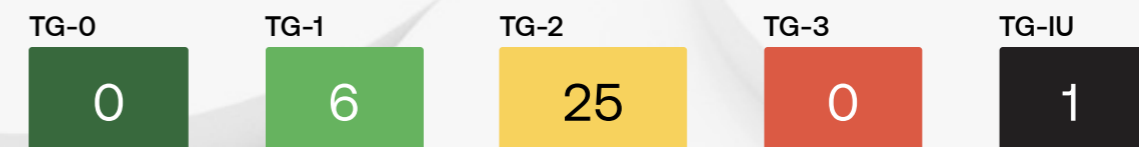
BRA-i: 185 m²



MeglerPartner

Vi forenkler boligsalget

Samlet vurdering



Supertakst

GNR: 36 BNR: 69

Hans Christian Gjestvang
MeglerPartner AS

hc@meglerpartner.no
90064200

Skogsrudvegen 5
2835 Raufoss

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20159>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende topplis.

Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Delvis horisontale og skrå, sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Skrå riss er et symptom på setninger. Horisontale sprekke/riss i grunnmur, skyldes sannsynligvis innpresing av kjellervegg. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. Malingsflass på vegg er registrert, dette indikerer fuktvandring i vegger

Det kan på generelt grunnlag ved tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk i nedre del av grunnmur/kjellervegg. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Anbefalte tiltak

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes. Verandaer som står under åpen himmel og utsatt vær vind/være vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det er normalt at dørkarmen, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket

Dører og vinduer er funksjonstestet ved stikkprøver og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak

Dører og vinduer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Anbefalte tiltak

Kontroll og justering er nødvendig. Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer. Utskifting av eldre vinduer kan ha positiv effekt på energibruken i boligen.

Yttervegger

Oppsummering

Fasaden mangler overflatebehandling.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå.

Kledningen er stedvis værslitt.

Det er benyttet klosser/lekter som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis innsisert fra luke og lyst med lommelykt, det gjøres oppmerksom på at inspeksjonen er noe begrenset. Takkonstruksjonen har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Isolasjon på loftet ligger ujevnt. Konstruksjonen er underdimensjonert i forhold til dagens standard.

Tilstandsgrad gitt pga. alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takvann ført ned i grunnen.

Flere av nedløpsrørene er ført ned i bakken med drenerør, uten at det er påvist/opplyst om hvor disse fører.

Takrenner, nedløp og beslag med normal bruksslitasje. Det bemerkes at kontrollen ble

utført fra hage/veranda. Ingen store avvik ble registrert, bortsett fra normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, slik at renner og nedløpsrørens funksjon var vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Det er behov for jevnlig kontroll av eldre takrenner, nedløpsrør og beslag.

TG er satt på bakgrunn av generell alder og at normal forventet levetid snart er nådd.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Takkonstruksjonen er hovedsakelig lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder.

Anbefalte tiltak

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Ser ut til å være en pipe i teglstein, men dette er noe usikkert. Alder på pipe er ukjent - antatt fra byggeår.

Pipe er helbeslått over tak. Det er montert ildsted i boligen.

Pipe er kun visuelt vurdert fra bakkenivå og innvendig i boligen. Pipe er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.

Foreligger det pålegg på fyringsanlegg må eier opplyse om det.

For en teknisk vurdering av pipe/ildsteder og for detaljert informasjon og krav vises det til lokalt feiervesen / brannvesen.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Om mulig, innhent dokumentasjon.

Kjøkken

Anbefalte tiltak

Det anbefales rutinemessig kontroll av pipestokk og ildsteder. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Ikke ytterligere vurdert.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med profilerte fronter. Malte veggoverflater og underbelysning. Heltre benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integreert koketopp, stekeovn, avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Veggmontert avtrekksventilator.

Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper.

Økt fare for tørrkoking som følge av manglende komfyrvakt.

Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje.

Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Ingen synlig komfyrvakt.

Ingen synlig vannstoppersystem.

Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Av sikkerhetsmessige grunner bør det monteres håndløper i trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Eldre avløpsrør gis på grunn av alder og forventet brukstid tilstandsgrad 2

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom. Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon

Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av avløp på kjøkken og våtrom.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å lede kondensvann fra varmepumpa vekk fra grunnmur.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Iht. forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,95kW være montert til fast kontaktpunkt. Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med stikkontakt før 2014.

Varmtvannsberederen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Anbefalte tiltak

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

Våtrom: 1. etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Vindu er plassert i våtsone ved badekar.

Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres skade/mangel på knapp til klosett.

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreinsåpning.

Spylerknapp bør monteres.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i gulv.

Våtrom: 2. etasje

Anbefalte tiltak fukt

Etablering av dusjkabinett anbefales.

Oppsummering av overflater

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Pga mye løsøre og gjenstander er undersøkelser noe begrenset.

Det registreres knirk i gulvet.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Anbefalte tiltak overflater

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for straktiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel). Det ble gjort avtale mellom eier og takstmann at dersom en kjøper krever det, kan takstmann foreta hulltaking på et senere tidspunkt.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

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 bygningsesakkyndig 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.

Jeg er ikke fagmann på slike installasjoner, det anbefales å konferere med eier og søke faglig kvalifisert personell.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningsesakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Ettersom el-anlegget ikke er kontrollert er det påregnelig at det kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale elektrisitetstilsyn» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Anbefalte tiltak

Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukker fra 2006 må kontrolleres/byttes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 1.7.2024
Rapportdato: 30.7.2024

Hjemmelshavere

Navn: Martin Storli Lønstad
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Navn: Silje Taje
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksjonen om Boligsalgsrapportering.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Hans Christian Gjestvang
Firma: MeglerPartner AS
Adresse: PB 57, 2857 Skreia
Telefon: 90064200
Epost: hc@meglerpartner.no



Om bygningssakkyndig:

Med over 25 års erfaring innen eiendom i bagasjen, har Hans Christian etablert MeglerPartner AS. Når han starter selskapet kan han se tilbake på 15 år som toppmegler og gründer i flere norske eiendomsmeglerkjeder. Han har gjennomført ca 2000 eiendomstransaksjoner og ca 3500 verddivurderinger.

I tillegg kan han skilte med erfaring fra 10 år med eiendomsutvikling, oppussing, nybygg, utleie og salg. Hans Christian har lokal kjennskap til markedet og områder etter lang tid i eiendomsbransjen. Dette gjør at han i sitt virke som takstmann, har en unik kunnskap om eiendomsverdier og eiendommens tekniske tilstand, som igjen sikrer trygghet for både kjøper og selger.

Takstmann er utdannet og sertifisert ihh til: Norsk Standard (NS) NS 3600, NS 3424, NS 3940.
Samt grunnleggende undervisning i TEK 17, fuktskader i Norske boliger og miljøskadelige stoffer i bygg.
Sertifiseringsnummer: 19042024-402

Egne premisser:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Pga mye løse og gjenstander er undersøkelser i boligen noe begrenset. Vaskerom er ikke kontrollert i det hele tatt pga løse og gjenstander. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler som ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen.

Tomteforhold:
Tomten er tilnærmet flat/svakt skrånet og er pent opparbeidet med plen, beplantninger og prydbusker. Det er delvis gruset gårdsplass.

Det gjøres særlig oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Informasjon om boligen

Adresse: Skogsrudvegen 5, 2835 Raufoss
Kommunenr: 3443
Seksjonsnr: Gårdsnr: 36
Byggeår: 1936 - Påbygg fra 2006. Opplysning fra tidligere salgsoppgave.
Boligtype: Enebolig
Bruksnr: 69
Festenr:
Leilighetsnr:

Generell beskrivelse av boligen:

Familiebolig beliggende på Raufoss i et etablert boligområde på Vestre Toten kommune Ca. 2 km til Raufoss sentrum. Kort avstand til Grimåsskogen barnehage og Korta barneskole. Ca. 2 km til Raufoss ungdomsskole. Ca. 2,1 km til Raufoss videregående skole. Dagligvarebutikk, kjøpesenter, treningsstudio m.m. finner man i Raufoss sentrum. Buss- og togforbindelse finner man også i sentrum. Turmuligheter sommer og vinter rett i nærheten.

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekking med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Boligen holder en normal boligstandard med normal bruksslitasje. Det må likevel påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

GENERELLE MATERIALVALG

Innvendige gulv med parkett, fliser, beleg, tregulv og betong. Vegger med malte plater, panel, murpuss, fliser, tapet og panelplater. Himlinger med panel, himlingsplater, malte plater, malt duk og murpuss.

Lette glatte innerdører, skyvedør og en dør med glassfelt. Metalldører og profilerte tredører. Tretrapp mellom etasjene.

Forutsetning enebolig/tomannsbolig/fritidsbolig mm:

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvert/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret.

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Radonmåling: Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	185	185	0	0	32
Garasje/uthus	63	0	63	0	0
Totalt m²	248	185	63	0	32

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	44	44	0	0	0
1. etasje	92	92	0	0	32
2. etasje	49	49	0	0	0
Totalt m²	185	185	0	0	32

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	44	0	44		Div lagerrom/grovkjeller
1. etasje	92	92	0	Entre/gang, vaskerom, bad, soverom, stuer og kjøkken.	Terrasse utenfor stue ca 18 kvm Terrasse ved inngangsparti ca 14 kvm.
2. etasje	49	49	0	Gang, 3 soverom og bad.	
Totalt m²	185	141	44		

Bygning: Garasje/uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	63	0	63	0	0
Totalt m²	63	0	63	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	63	0	63		Garasje og boder
Totalt m²	63	0	63		

Kommentar til arealberegning

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 227 cm i gang i 1. etg.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses i tidligere annonse å være oppgradert i 1999. Ikke opplyst hva som er gjort.	
Normal tid før utskifting av drens-system med dreneledninger er 20-60 år. Tilførsel av vann fra terreng og taknedløp skal begrenses og ledes bort fra bygningen	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres manglende topplst.

Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innsiden av grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil være avgjørende.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Ingen svikt er påvist. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser derfor er ikke TG vurdert. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Radon: Nye radonkrav i TEK10 - bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m ³ . Forutsatt etablert iht forskrift.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilke type byggegrunn det er på denne eiendommen. Normalt er det betongfundamenter på faste eller komprimerte masser	
Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Delvis horisontale og skrå, sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Skrå riss er et symptom på setninger. Horisontale sprekke/riss i grunnmur, skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Sprekke/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefales å følge med videre utvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekke i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng Grovkjeller

Kjelleren er innredet med boder.

Er det synlige skader eller påvist fukt? Nei

Oppsummering av rom under terreng TG-2

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktupptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. Malingsflass på vegg er registrert, dette indikerer fuktvandring i vegger

Det kan på generelt grunnlag ved tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktupptrekk i nedre del av grunnmur/kjellervegg. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.



6.4 Balkong, terrasse, plattig



Type Terrasse

Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/altan er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Det anbefales å følge med konstruksjonene slik at en evt. skade oppdages tidlig.

Veranda (overbygget) med utgang fra stue, oppsatt med impregnerte materialer. Rekkverk i malt utførelse. Trapp til terreng.

Overbygget terrasse ved inngangsparti.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Opplyst terrasser fra 2006.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei



Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning **TG-2**

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes. Verandaer som står under åpen himmel og utsatt vær vind/være vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Overflatebehandling må påregnes.



6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Innvendige dører med tre/MDF-rammer med glatte overflater.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Terrassedør med glass.	
Dørene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.	
Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu, ytterdør og balkongdør er fra varierende år, men hovedsakelig fra 2006.	



Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Dører og vinduer er funksjonstestet ved stikkprøver og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Dører og vinduer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll og justering er nødvendig. Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer. Utskifting av eldre vinduer kan ha positiv effekt på energibruken i boligen.





Omramming er ført direkte ned til vannbrett og har tegn til skade/råte.

6.6 Yttervegger



Type fasade Liggende kledning

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen utover normal elde og slitasje ved visuell besiktigelse.

Yttervegger i liggende trekledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kledning er skiftet i 2006.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Fasaden mangler overflatebehandling.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå.

Kledningen er stedvis værslitt.

Det er benyttet klosser/lekter som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft Kaldtloft

Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.

Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon.

Konstruksjonene er inspisert fra luke.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt, det gjøres oppmerksom på at inspeksjonen er noe begrenset. Takkonstruksjonen har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Isolasjon på loftet ligger ujevnt. Konstruksjonen er underdimensjonert i forhold til dagens standard.

Tilstandsgrad gitt pga. alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.



6.8 Renner og nedløp



Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
<p>Takvann ført ned i grunnen.</p> <p>Fleire av nedløpsrørene er ført ned i bakken med drenerør, uten at det er påvist/opplyst om hvor disse fører. Takrenner, nedløp og beslag med normal bruksslitasje. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra hage/veranda. Ingen store avvik ble registrert, bortsett fra normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, slik at renner og nedløpsrørens funksjon var vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Det er behov for jevnlig kontroll av eldre takrenner, nedløpsrør og beslag. TG er satt på bakgrunn av generell alder og at normal forventet levetid snart er nådd.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Mønet skråtak i trekonstruksjoner med taktro i bord/treverk. Luftespalter/ventiler ved raft og i gavl. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Konstruksjonene er inspisert fra luke og bakkenivå.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Takkonstruksjonen er hovedsakelig lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Taket er tekket med metallplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2006 iflg tidligere annonse.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.11 Utstyr på tak



Stige til feier er montert.

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak TG-1

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg tørre verdier. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Takstmann anbefaler ytterligere undersøkelser. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Knirk er observert. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.	
Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.	
Det kan stedvis oppleves noe svipt/ujevnheter i gulvoverflatene. Dette er ikke unormalt da gulvene er lagt flytende	
Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svipt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe Tegl

Murt pipe, antatt teglstein. Ildsted er montert. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Vedovn i stue montert i 2022. Dokumentasjon fremvist.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-2

Ser ut til å være en pipe i teglstein, men dette er noe usikkert. Alder på pipe er ukjent - antatt fra byggeår. Pipe er helbeslått over tak. Det er montert ildsted i boligen. Pipe er kun visuelt vurdert fra bakkenivå og innvendig i boligen. Pipe er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Foreligger det pålegg på fyringsanlegg må eier opplyse om det. For en teknisk vurdering av piper/ildsteder og for detaljert informasjon og krav vises det til lokalt feiervesen / brannvesen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Om mulig, innhent dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales rutinemessig kontroll av pipestokk og ildsteder. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Ikke ytterligere vurdert.

6.14 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med profilerte fronter. Malte veggoverflater og underbelysning. Heltre benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet

rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integriert koketopp, stekeovn, avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Veggmontert avtrekksventilator.

Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper. Økt fare for tørrkoking som følge av manglende komfyrvakt.

Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:
Ingen synlig komfyrvakt.
Ingen synlig vannstoppersystem.

Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

Avtrekk

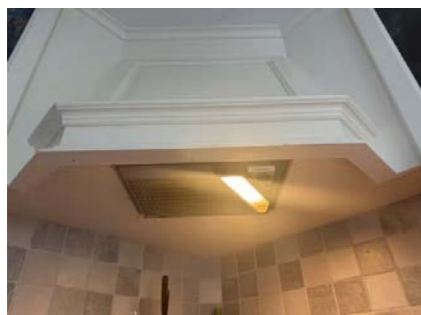
Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk virker til å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Jevnlig rengjøring anbefales.



6.15 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning ifm påbygg i 2006.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei



Brannslukker er over 10 år og må kontrolleres/byttes.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert. Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slukkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pila står på grønt og forsellingen er intakt. Det er ikke opplyst om det foreligger brannteknisk dokumentasjon for bygget.

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Ja

Brannslukker fra 2006 må kontrolleres/byttes.

6.16 Trapp



Beskrivelse

Kjellertrapp er en bratt trapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp TG-2

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Av sikkerhetsmessige grunner bør det monteres håndløper i trapp.

6.17 Avløpsrør



Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ukjent

Oppsummering av avløpsrør TG-2

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Eldre avløpsrør gis på grunn av alder og forventet brukstid tilstandsgrad 2

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom. Avløpsanlegget oppfylder sin tiltenkte funksjon

Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av avløp på kjøkken og våtrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





6.18 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei



6.19 Elektrisk



Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert ved kjellertrapp.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

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.

Jeg er ikke fagmann på slike installasjoner, det anbefales å konferere med eier og søke faglig kvalifisert personell.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Ettersom el-anlegget ikke er kontrollert er det påregnelig at det kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale elektrisitetstilsyn» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.



Type anlegg	Varmepumpe
Oppvarming med varmepumpe luft/vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å lede kondensvann fra varmepumpa vekk fra grunnmur.

6.21 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

6.20 Varmesentral

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.	
Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.	
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.	
Iht. forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,95kW være montert til fast kontaktpunkt. Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med stikkontakt før 2014.	
Varmtvannsberederen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.22 Ventilasjon



Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer og veranda/balkongdør samt enkelte veggventiler.	

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1

Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.



6.23 Våtrom: 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad har fliser med varmekabler på gulv, fliser på vegger og panel i himling. Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant med overskap, speil og belysning.

Dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr. Badekar. Vegghengt toalett.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Pga mye løsøre og gjenstander er undersøkelser noe begrenset.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Vegger antas å være oppført i stenderverkskonstruksjoner av tre, belagt med våtromsplater med smøremembraner.

Rommet er oppgradert i 2006.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Vindu er plassert i våtsone ved badekar.

Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei



Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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



Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, badekar og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det registreres skade/mangel på knapp til klosett.
 Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

- Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.
- Spylerknapp bør monteres.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Bad har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.	
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.	



Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt **TG-2**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsone. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i gulv.

Anbefalte tiltak fukt

Etablering av dusjkabinett anbefales.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vegger antas å være oppført i stenderverkskonstruksjoner av tre, belagt med våtromsplater med smøremembraner.	
Rommet er oppgradert i 2006.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ja

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Pga mye løsøre og gjenstander er undersøkelser noe begrenset.

Det registreres knirk i gulvet.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Anbefalte tiltak overflater

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----



Det er ikke montert dusjgarnityr



Type sluk	Plast
Synlig åpent sluk med klemningsfunksjon og tilfredsstillende membran i gulvet. Sluk, membran og tettesjiktet synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Ingen dokumentasjon - TG2.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----



Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt **TG-2**

Hulltaking er ikke foretatt og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel). Det ble gjort avtale mellom eier og takstmann at dersom en kjøper krever det, kan takstmann foreta hulltaking på et senere tidspunkt.

Dokumentasjon
Fremlagt dokumentasjon Nei



6.25 Øvrig: Uthus/garasje



Beskrivelse
Garasje fra 1950 oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Det er montert en leddport i metall med portåpner.
Panel fra 2018. Markterrasse fra 2018.
Info hentet fra tidligere annonse.



Maling flasser på rekkverk på terrasse

6.26 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

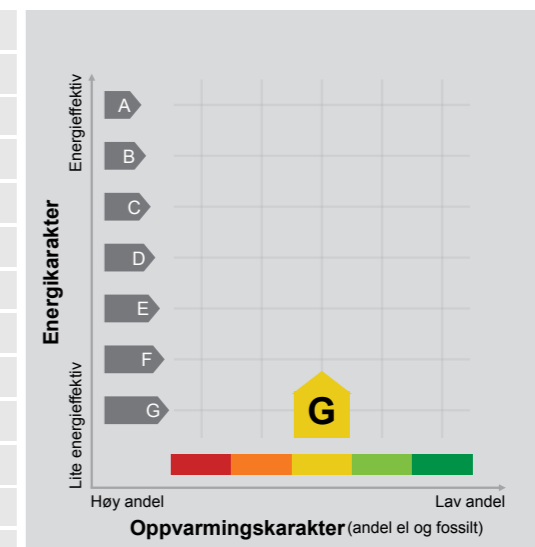
Tilgjengelighet

Ikke relevant



ENERGIATTEST

Adresse	Skogsrudvegen 5
Postnummer	2835
Sted	RAUFOSS
Kommunenavn	Vestre Toten
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	157223887
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-4590
Dato	05.08.2024
Innmeldt av	HANS CHRISTIAN GJESTVANG



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

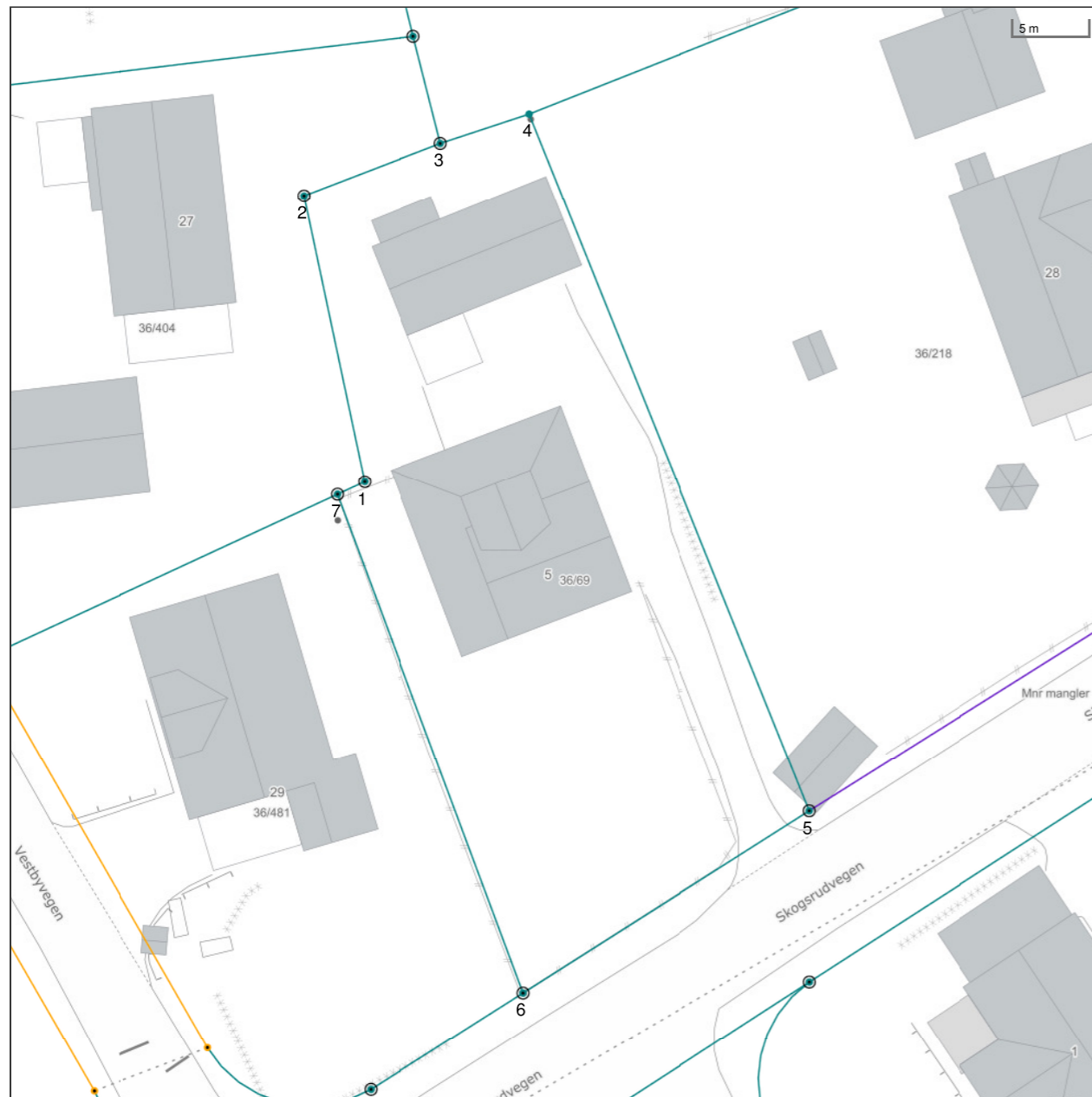
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Eiendomskart for eiendom 3443 - 36/69//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 070,50 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6732307,48	Øst 588720,46		
Grensepunkter							
						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6732311,9	588708,81	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,01	
2	6732330,91	588704,28	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,54	
3	6732334,65	588713,33	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,79	
4	6732336,75	588719,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	6,24	
5	6732290,64	588739,1	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,22	
6	6732278,02	588720,26	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,68	
7	6732311,01	588707,01	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,55	



Vestre Toten kommune

Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss

Telefon: 61 15 33 00

Utskriftsdato: 30.07.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestre Toten kommune

Kommunenr.	3443	Gårdsnr.	36	Bruksnr.	69	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	44992995	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	157223887	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Skogsrudvegen 5, 2835 RAUFOSS

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
8	0	0	0	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
18.04.2024	Tilsyn	22.08.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Brannslukkere er ikke kontrollert i henhold til krav. (ABC- pulver hvert 10. år, skum hvert 5. år)

Type	Detaljer
------	----------

Anmerkning	Røykløp - Plassering: Teglskorstein starter i kjeller. Type: Teglsten. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Utkragingen(e) i etasjeskille er tildekket. Kjeller

Informasjon for bruksenhetId 44992995

BruksenhetId	44993052	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	157223895	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 44993052.

BruksenhetId	44993037	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	157223887	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Skogsrudvegen 5, 2835 RAUFOSS

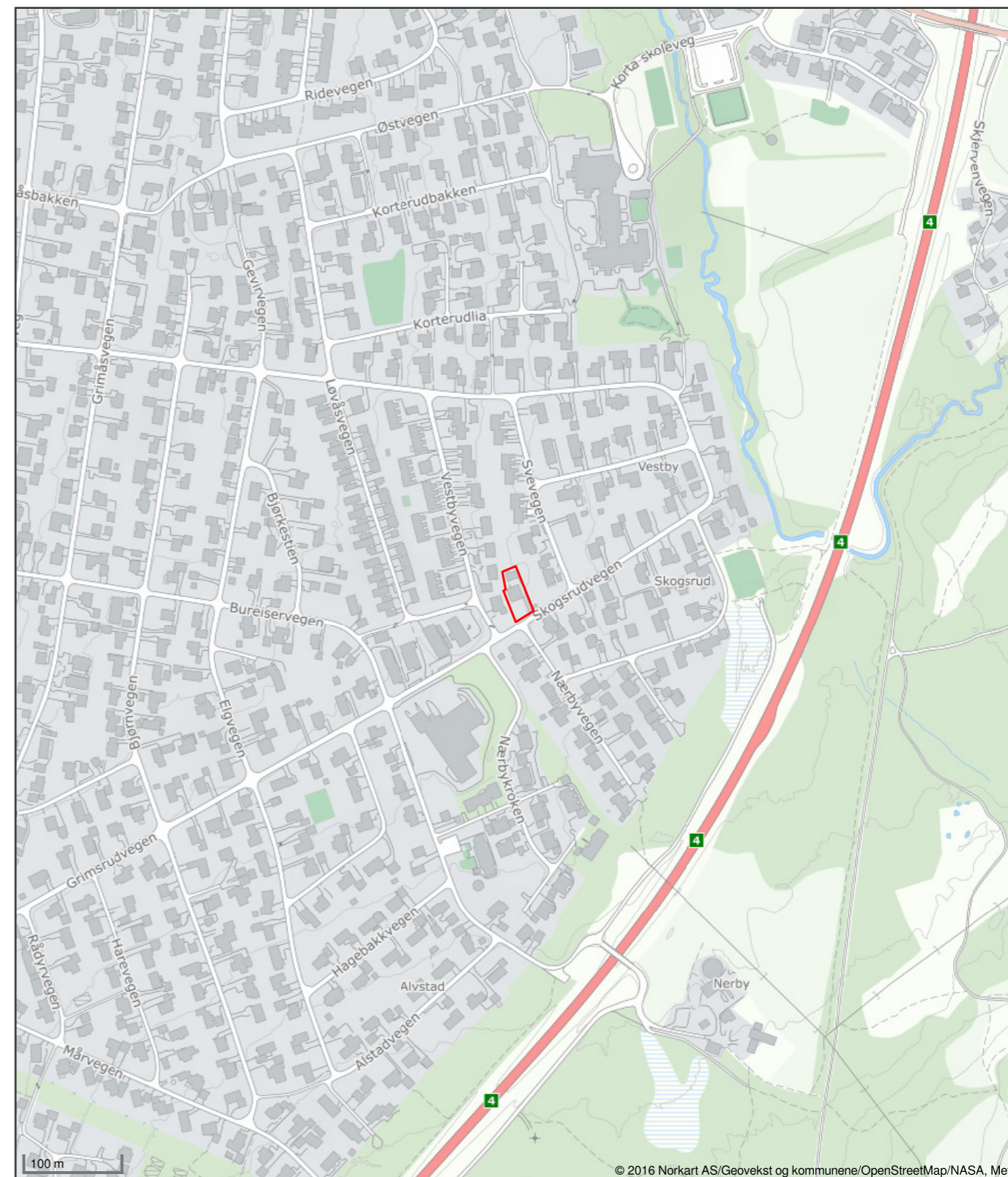
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 44993037.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

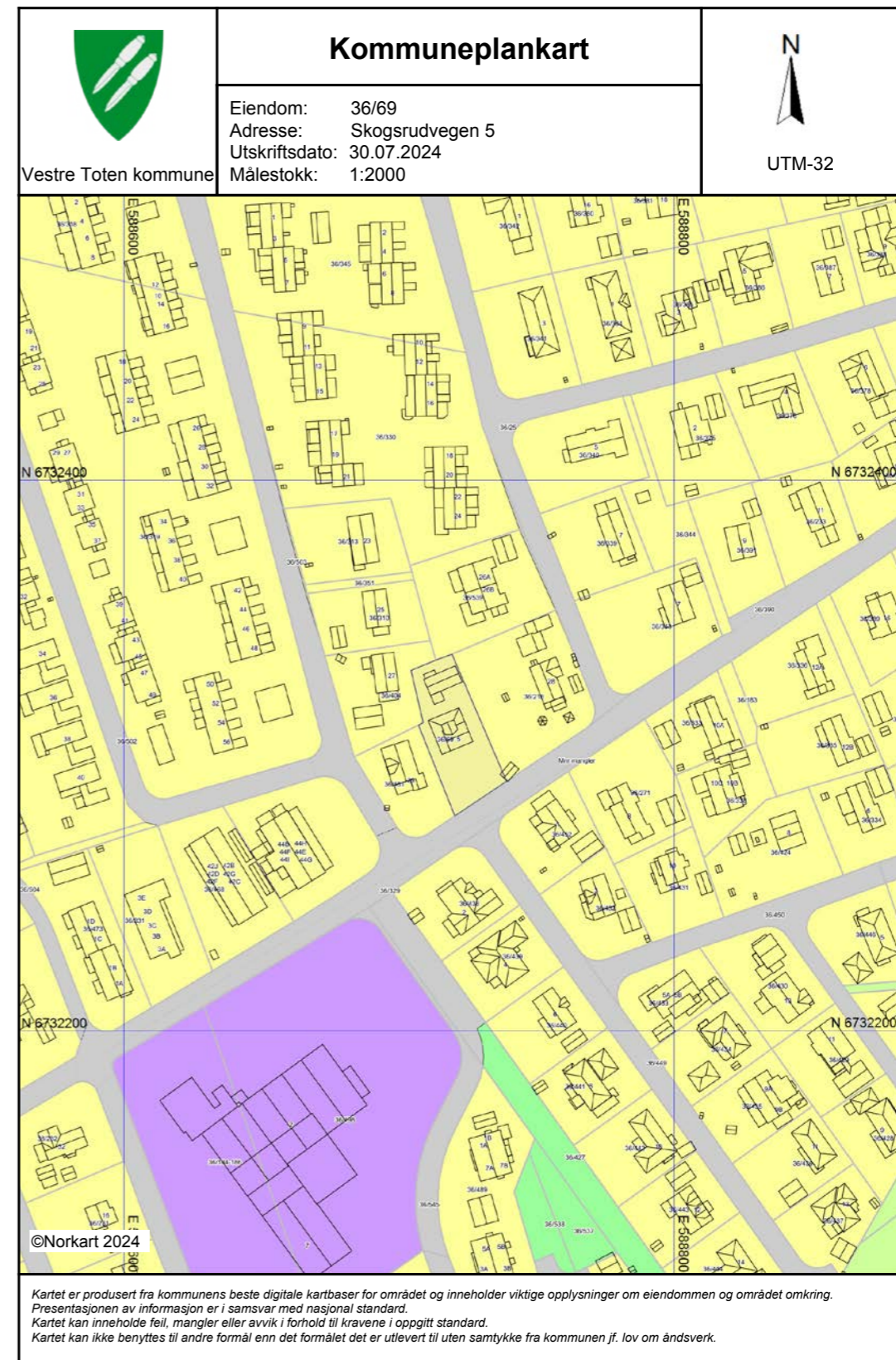
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Oversiktskart for eiendom 3443 - 36/69//



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



Nabolagsprofil

Skogsrudvegen 5 - Nabolaget Grimåsfeltet/Dragerskogen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Korta Linje 436, 442	12 min	0.9 km
Raufoss stasjon Linje RE30	17 min	1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min	

Skoler

Korta skole (1-7 kl.) 308 elever, 21 klasser	7 min	0.5 km
Raufoss skole (1-7 kl.) 290 elever, 20 klasser	7 min	2.9 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	21 min	1.6 km
Raufoss videregående skole 450 elever	22 min	1.7 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	18 min	12.8 km

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



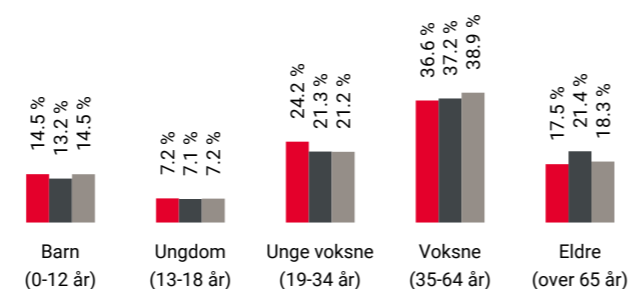
Sitat fra en lokalkjent

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) 49 barn	4 min	0.3 km
Polaris Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	14 min	1 km
Espira Dragerskogen barnehage (0-5 år) 82 barn	18 min	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Raufoss	16 min
Bunnpris Raufoss Post i butikk, PostNord	20 min 1.5 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Støynivået
Lite støynivå 89/100

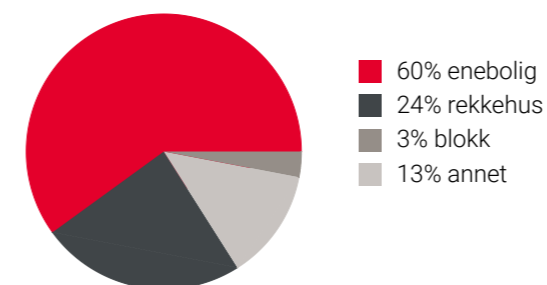
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Korta skole gymnastikksal Aktivitetshall	8 min	0.6 km
Korterudjordet Nærmiljøanlegg Ballspill	14 min	1.1 km
MOVA Raufoss Amfi	6 min	
Eina Trim og Trening	12 min	

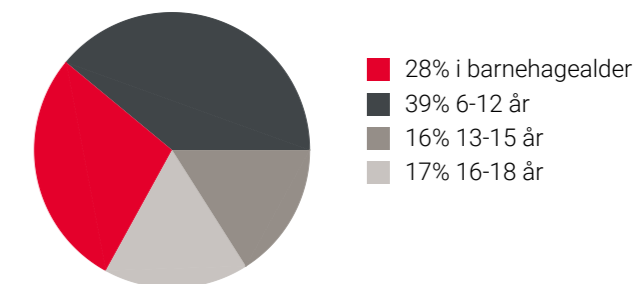
Boligmasse



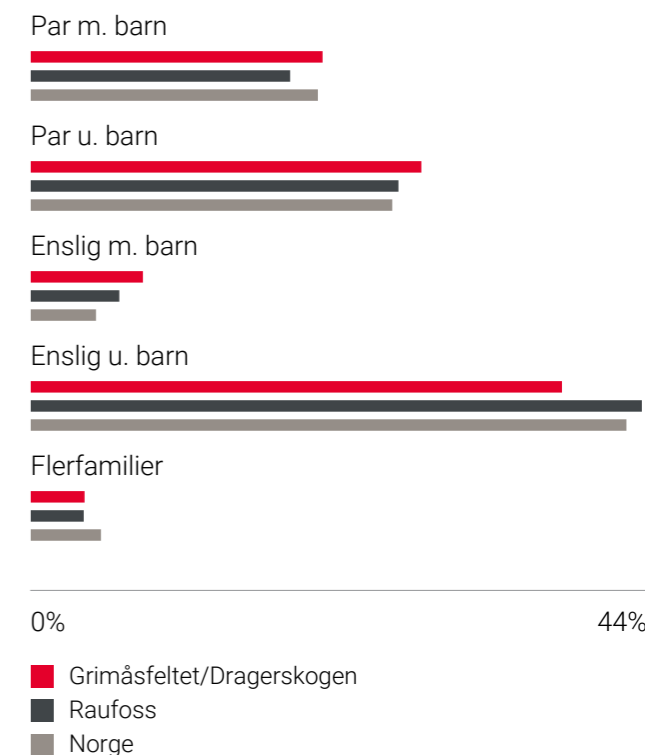
Varer/Tjenester

AMFI Raufoss	6 min
Vitusapotek Raufoss	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

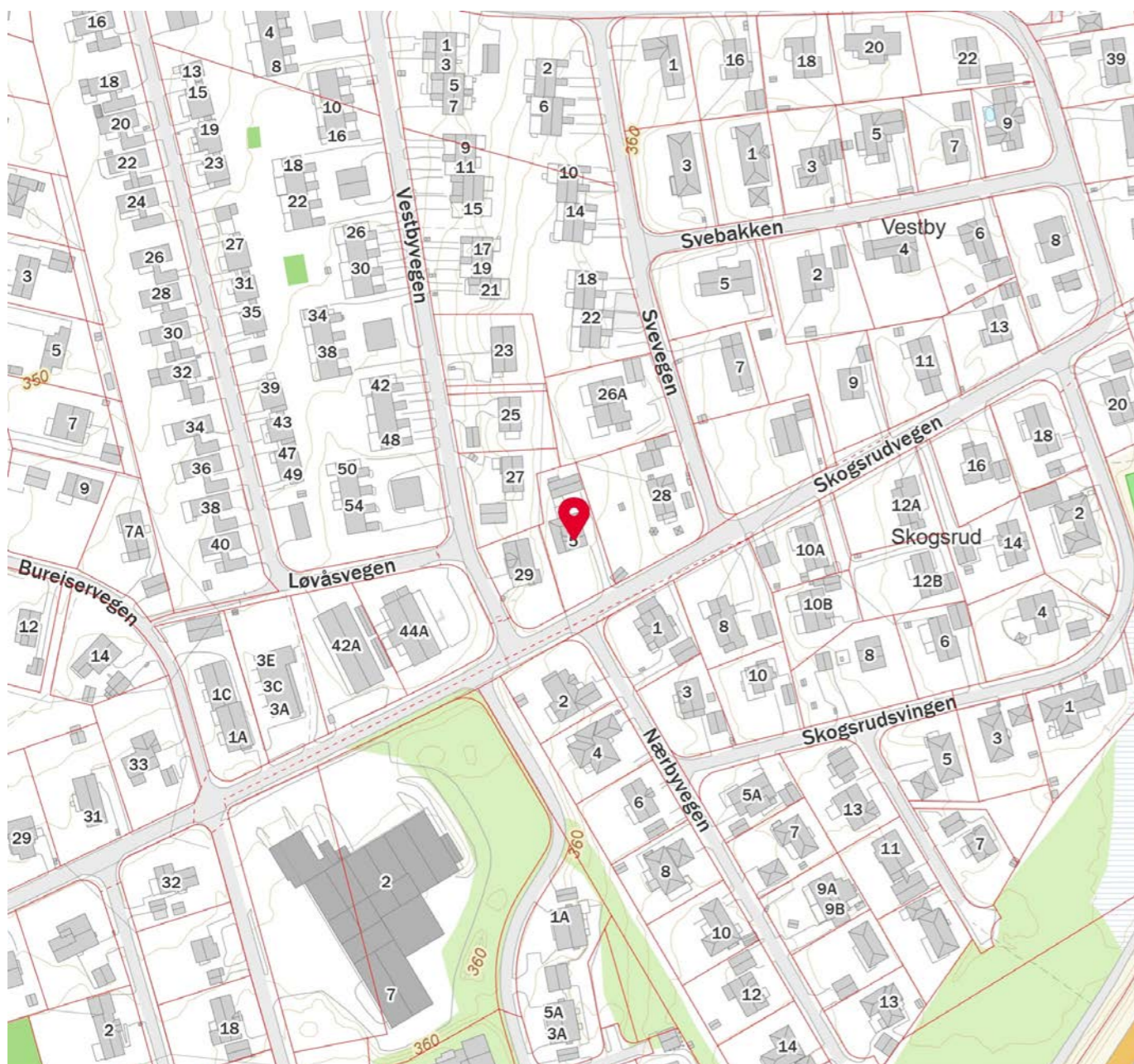
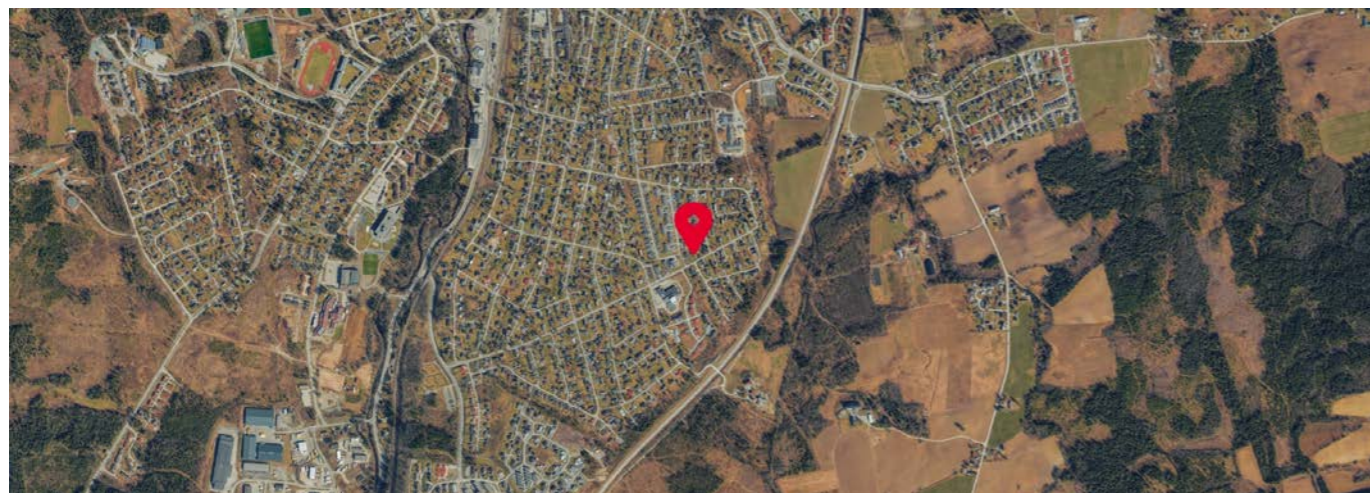


Familiesammensetning



Sivilstand

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



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Områdeanalyse

Eiendom	3443 36/69		
Utskriftsdato	30.07.2024	Antall datasett	94

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

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

7 Berørte datasett

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

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Akvakulturlokaliteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledning
- 📍 Dyrbare jord
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 FKB-bane
- 📍 Flomsoner
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og biled
- 📍 Inngrepssone naturområder
- 📍 Jordsmonn - Jordkvalitet
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 📍 Låssettingsplasser
- 📍 Marin grense
- 📍 Markagrensa
- 📍 Naturtyper - DN-håndbok 13
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- 📍 Reindrift høstbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- 📍 Reindrift Reinavtaleområde
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekklei
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Utvalgte naturtyper
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Vernskog
- 📍 Vindkraft
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergtrettigheter
- 📍 Dybde data
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Foreslåtte naturvernområder
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og biled, arealavgrensning
- 📍 Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannsmitteområder
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttlei
- 📍 Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindriftsanlegg
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vårbeite årstidbeite
- 📍 Skredfaresoner
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Steinsprang - aktsomhetsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	30.07.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

- 📍 Bebyggelse
- 📍 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.07.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Liten

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	29.07.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

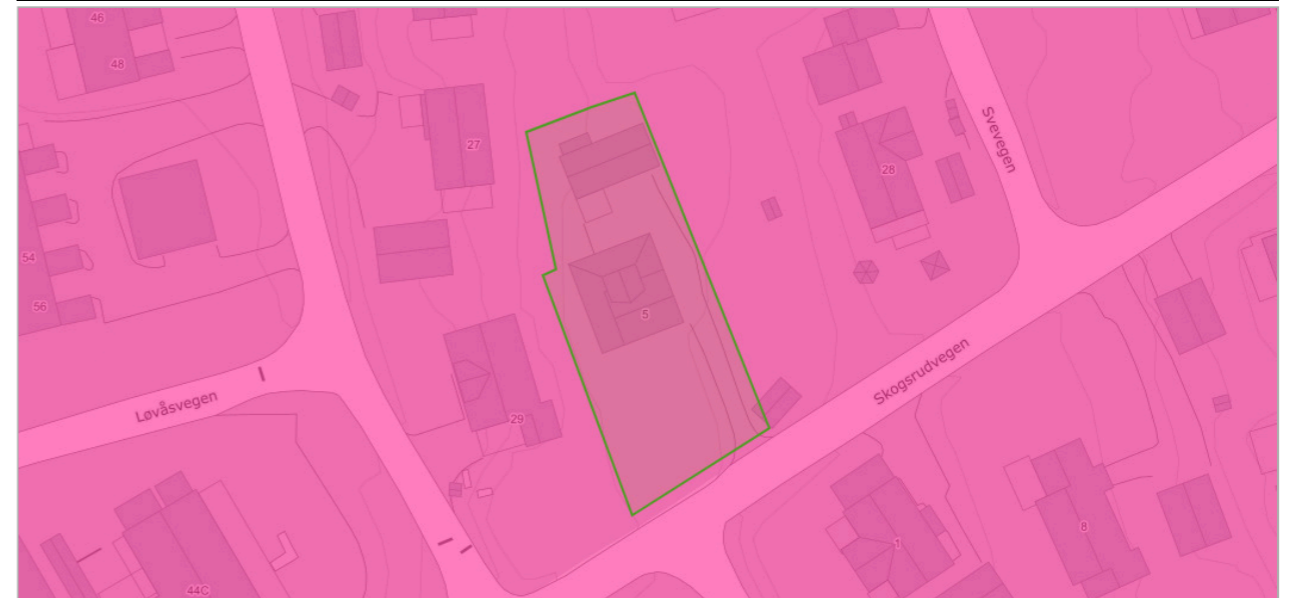
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	29.07.2024
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1511	Gjøvik	28494	20.022590510321322

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.07.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
BREISKALLEN SØR	Breiskallen



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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 kontraktisering. 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.



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 oppfordre til 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.

aktiv.
Tar deg videre