



aktiv.

Østvollvegen 320, 2834 RAUFOSS

**Eldre enebolig med landlig
beliggenhet - 3 soverom - garasje/
uthus - god utsikt - kort vei til
sentrum og turområder.**



Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Stensrud

Mobil 902 28 070

E-post kenneth.stensrud@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 850 000,-
Omkostn.: Kr 47 600,-
Total ink omk.: Kr 1 897 600,-
Selger: Thor Thorstad
Hilde Thorstad Bekkelund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1934
BRA-i/BRA Total 190/245 kvm
Tomtstr.: ca. 9704 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1209250153

Ditt nye hjem?

Eldre enebolig med landlig beliggenhet på Raufoss.
Ca. 5 min med bil til Raufoss sentrum hvor man finner dagligvare, shoppingmuligheter og aktivitetstilbud.

Boligen har kjøkken med lys innredning i vinkel.
Fin plass til spise plass på kjøkkenet.
Godt med plass til møblering i stuen.
Med pelletsovn i stuen skapes en lun og god atmosfære.
Varmepumpe.
Godt med naturlig lysinnslipp.
Det er utgang til overbygget veranda hvor man kan nyte lange sommerkvelder utendørs.

Boligen inneholder totalt 3 soverom. Et soverom i 1. etasje og 2 soverom i 2. etasje.
Soverom i 2. etasje har utgang til balkong.
I tillegg har man praktisk kontor i 1. etasje.
Bad med opplegg for vaskemaskin. Separat toalettrom.

Godt med bodplass og lagermuligheter i kjeller.

Eldre garasje/uthus på eiendommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	94
Energiattest	99
Nabolagsprofil	100
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 190 m²

BRA - e: 55 m²

BRA totalt: 245 m²

TBA: 42 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 58 m² Kjellerrom og boder.

1. etasje

BRA-i: 88 m² Kjøkken, 2 stuer, soverom, kontor, bad, toalettrom, gang og entré.

2. etasje

BRA-i: 44 m² 2 soverom og trapperom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m²

2. etasje

18 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 55 m² Garasje og uthus.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,37m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,49m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,02m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9704 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen og beplantning.
Gruset gårdsplass. Noe støy fra veg må påregnes.

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.

Etablert dato: 04.07.1922.

Bruksnavn: THORSTAD.

Eiendommen består av 3 teiger, og har et totalt areal på ca. 9.704 m².

Det påpekes at grensene er usikre og har lav nøyaktighet i kartet.

For å så sikre grenser anbefales ny oppmåling over eiendommen, dette vil evt bli kjøpers ansvar.

Teigene er i dag fordelt som følger:

Teig 1: ca. 1061,6 m² (rundt bygningene).

Teig 2: ca. 3944,4 m²

Teig 3: ca. 4698,1 m².

Se vedlagt NIBIO gårdskart med ca. arealfordeling.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig område inntil Vestre Totenveg, nørdøst for Raufoss sentrum.

Det tar ca. 8 min. å kjøre med bil til Raufoss sentrum, og de fasiliteter de har å tilby der.

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.

Kort vei til store markaområder og fine friluftsområder.

Det er ca. 10 km til Gjøvik sentrum hvor man finner alle byfasiliteter.

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

Ola Kjeldsberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fra ca. 1934 og modernisert i senere tid.

Normal standard og planløsning.

Taket er tekket med metallplater i imitert takstein.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner, med undertak av plater.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Yttervegg i isolert bindingsverk. Stående utvendig trekledning.

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Trevinduer med 3-lags energiglass.

Trevinduer med enkle glass og varevindu.

Ytterdør i aluminium.

Ytterdør i treverk med to-lags energiglass.

Balkongdør i treverk med to-lags energiglass på soverom 2 i loftsetasje

Balkongdører i aluminium, med varmelist, på stort soverom i loftsetasje, og i stue i 1. etasje.

Veranda med utgang fra gang i 1. etasje:

Delvis innglasset, konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk og klare plater av plast i tak.

Veranda med utgang fra stue:

Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk, og med klare plater av plast i tak.

Overbygget balkong med utgang fra soverom i loftsetasje:

Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Utvendige trapper:

Trapp ved inngang: Strekkmetall. Håndlist i metall.

Trapp til kjeller: Murt.

Trapp til veranda 1. etasje: Treverk.

Takvann ført ut på terreng og ned i grunnen.

Grunnmur er utført i støpt betong. Støpt grunnmur/plate på mark.

Støttemur utført med støpt betong.

Tomten er flat.

Septiktank i betong.

Garasje/uthus fra ca 1934, oppsatt på støpt plate må mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med stålplater. Plassbygde dører og Leddport.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Bygningen har vedlikeholdsbehov. Bygningen har enklere standard.

Bygningen er preget av tidens tann og har oppgraderingsbehov.

Iht. tilstandsrapport datert 11.08.2025 av Ola Kjeldsberg.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 2: Badet er fra 82, oppgradert med nye veggplater i 17. Utført av faglært Rørlegger Marvin Engen og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Pkt. 11: Nytt sikringsskap og el opplegg i 89. Opplegg for varmepumper i 24 Jostad

elektriske. Utført av faglært Elektriker Eivind Roland.

Pkt. 12: El anlegg er kontrollert ca. 08, og feil rettet av autorisert elektriker.

Pkt. 16: Terrassen på sørsiden er satt opp på dugnad i 2005, tak ble bygget i 2018.

Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Tilleggskommentar fra selger:

Boligen ble bygget på i 1989, med 2 etasje og nytt kjøkken. Ansv. Snekker var Tore Fauchal (selvstendig).

Innhold

Enebolig over 1,5 etasjer og kjeller, som inneholder:

2. etasje:

2 soverom og trapperom.

1. etasje:

Kjøkken, 2 stuer, soverom, kontor, bad, toalettrom, gang og entré.

Kjeller:

Kjellerrom og boder.

Flere verandaer/balkonger.

Uthus med tre rom. Plass til en bil.

Standard

Velkommen til en eldre enebolig med sjarmerende preg og romslig tomt, beliggende i landlige omgivelser på Raufoss.

Her bor du med god avstand til naboer, samtidig som det kun tar ca. 5 minutter med bil til Raufoss sentrum.

I sentrum finner du dagligvarebutikker, shoppingmuligheter, spisesteder og et godt utvalg av aktivitetstilbud for både store og små.

Kjøkkenet har lys innredning i vinkel og god plass til spisebord – perfekt for hyggelige familiemåltider.

Stuen er romslig og lett å møblere, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp.

Vedfyring i stuen bidrar til en lun og koselig atmosfære, særlig på kjølige høstkvelder.

Fra stuen er det utgang til en overbygget veranda – ideell for å nyte lange kvelder utendørs.

Boligen inneholder totalt tre soverom, hvorav ett ligger i 1. etasje og to i 2. etasje.

Soverommene i 2. etasje har utgang til egen balkong.

I tillegg finnes et praktisk kontor i 1. etasje – godt egnet for hjemmekontor eller

hobbyrom.

I 1. etasje finner man bad med opplegg for vaskemaskin.
Samt separat toalettrom for økt bekvemmelighet.

Praktisk kjeller som har rikelig med lagringsplass og boder, samt egen utgang.

På eiendommen står også en eldre garasje/uthus med ekstra lagringsmuligheter.

Dette er en bolig med potensiale, enten du ønsker å sette ditt eget preg på et nytt hjem eller er på utkikk etter en eiendom med sjel og sjarm i landlige omgivelser.

KJØKKEN:

Kjøkken med profilerte fronter. Heltre benkeplater.
Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri.
Det er avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

BAD/ VASKEROM:

Enkel sersvant med to-greps blandebatteri.
Skap under med profilerte dører. Speil over.
Høyskap med glatte dører. Avsatt plass til vaskemaskin.
Mekanisk ventilasjon. Ventil på vegg. Plastsluk.

Vegger: Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater.
Gulv: Belegg.

Toalettrom:

Gulvmontert toalett. Enkel servant, med ett-greps blandebatteri.
Servantskap med glatt dør.

Vegg: Tapet.
Gulv: Belegg.
Himling: Himlingsplater.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Laminat. Belegg. Teppe.
Vegger: Malt panel. Umalt panel. Panelplater. Malte glatte flater.
Himling: Himlingsplater. Malte glatte flater.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører: Malte glatte. Malte profilerte. Finer.

Bygningen har støpt gulv på grunnen.

Over øvrige etasjer:

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Rom under terreng:

Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur.

Innvendige utforede vegger på grunnmur har plater på gulv og vegg.

Krypkjeller: Støpt ringmur. Enkelte lufteventiler.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Plassert i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

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.

Oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap og fryser følger med huset.

Veggur i gangen følger ikke med i salget.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.

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.

Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

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

Tilbygg / modernisering:

Opplysninger under fått av eier:

- Det ble drenert rundt hele huset i 1978. Det ble lagt asfalt på muren, samt bølgeblekkplater inntill muren under bakkenivå. Egeninnsats.
- Pipe ble murt opp igjen i 1989, etter påbygging av 2. etg. Gjort av Harald Dragerengen.
- Begge skyvedører til terrassene mot sør har varmelister.
- Den ene stua ble pusset opp i 2014. Nye vinduer, nytt gulv og nye plater på veggene. Egeninnsats.
- Kjøkken ble oppgradert i 2015. Malte vegger, nye plater mellom benk og overskap. Egeninnsats. Frontene ble lakkert opp igjen på Landheim Skreia.
- Varmepumpe i stue ble satt inn i august 2024 av installatør. Elektrikerarbeid gjort av Jostad.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.

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:

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Manglende rekkverk i trapp. til kjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.?

Våtrom > Etasje > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

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

Oppgraderinger/rehabilitering bør vurderes. Bruk av tett dusjkabinett kan være en sikkerhet for rommets bruk da det i stor grad hindrer vann/sprut direkte på gulv/vegg.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Takteking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre takteking. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på vindskier. Flassing på beslag er registrert. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå

terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen.

Konsekvens/tiltak:

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

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Begynnende råteskader nederst på kledning er registrert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ved evt. utskifting av panel og etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht. dagens anbefalinger og at bygningsdelen utføres skadedyrsikker.

Vedlikehold og lokale utbedringer kan være påregnelig.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Vinduer i varierende alder og utførelse. Utskifting av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset. Det ble ikke observert punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Punktering kan likevel forekomme. Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd. Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

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

Utvendig > Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med lokale utbedringer/reparasjoner.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

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

Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg grenseverdier på skadelig fukt. Jeg registrerte fuktindikasjoner i gulv på grunnen, dette øker risikoen for skader i oppforet gulv. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. 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.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ingen umiddelbare tiltak må påregnes, men bedre lufting av kjeller vil kunne ha positiv effekt.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ildsted.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det anbefales rutinemessig kontroll av pipestokk og ildsteder. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Ikke ytterligere vurdert. Det anbefales ytterligere undersøkelser av brann/feiervesen.?

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at utforede yttervegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader og har ofte skjulte feil og skader.

Denne konstruksjonen blir derfor kalt en risikokonstruksjon. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal. Det er manglende ventilasjon i ett eller flere rom.?

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Kjeller egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Det anbefales at det etableres ventiler, for bedre lufting av kjeller.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har skader.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Justeringer og enkelte lokale utbedringer må påregnes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Boligen fungerer likevel med dette avviket.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

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

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- 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.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Vurdering basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapilærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.

Tomteforhold > Septiktank:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsanlegg.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
 - Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon.? Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til toalettrommet.?

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales etablert. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov og krav til standard.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforskblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Parkering

Eldre uthus/ garasje med plass til 1 bil.

Ellers parkering på gårdsplassen.

Radonmåling

Radon aktsomhetsområde: Høy.

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av strøm, varmepumpe luft/luft, og fyring med pelletsovn.

Murt pipe, antatt teglstein.

Ildsted er montert: Pelletsovn.

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: 08.02.2021.

Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 22.05.2024.

Info strømforbruk

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

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

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

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 1 850 000

Kommunale avgifter

Kr 17 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker vann, septikgebyr, avfall, feie/ tilsynsgebyr og eiendomsskatt.

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Vann abonnementsgebyr 3 375,00 kr

Septik 2 hvert år 487,52 kr

Avfall 5 012,49 kr

Feiing/tilsyn 723,00 kr

Vann Forskudd 747,00 kr

Vannmålerleie 376,03 kr

Eiendomsskatt 5 495,00 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 5 495

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 538 065

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 152 260

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

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

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

Info vannavgift

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

Vannmåler:

Målnummer: 080465.

Målerstand: 406 m3.

Dato: 07.12.2024.

Forbruk 2024: 28 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 17, bruksnummer 7 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:

3443/17/7:

25.09.1964 - Dokumentnr: 5095 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3443 Gnr:17 Bnr:9

Rettighetshaver: Knr:3443 Gnr:17 Bnr:11

Bestemmelse om kloakkledning

04.07.1922 - Dokumentnr: 900090 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3443 Gnr:17 Bnr:1

07.06.1958 - Dokumentnr: 2017 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3443 Gnr:17 Bnr:12

05.09.1958 - Dokumentnr: 3256 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3443 Gnr:17 Bnr:13

16.03.1965 - Dokumentnr: 1542 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3443 Gnr:17 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 671230 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0529 Gnr:17 Bnr:7

13.05.1966 - Dokumentnr: 2369 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3443 Gnr:17 Bnr:15

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

- Bygningsnr. 7646984 - Enebolig (111) - 1 boenhet
- Bygningsnr. 7646984 1 - Påbygg
- Bygningsnr. 157202464 - Garasjeuthus anneks til bolig (181)

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, 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 søknad om byggetillatelse for påbygg til bolig, datert 14.11.1988.
Vedtak påbygg, datert 05.01.1989.

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.

Enebolig.

Det er ikke mottatt opprinnelige byggetegninger. 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.

Det foreligger tegninger vedr endring/ påbygg fra 1988.

Tegningene er ikke komplette og viser ikke innvendig planløsning for alle etasjer.

Enkelte fasadeendringer er gjort.

Terrasse med overbygg vises ikke på tegninger.

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.

Garasje:

Det er ikke mottatt byggetegninger.

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: Nei

Privat septikanlegg: Ja

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen har privat avløp.

Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg.

Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende.

Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 0529kplan2012-23

Navn: Kommuneplanens arealdel 2012-2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.11.2014

Arealbruk:

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 3443kplan2023-35

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

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 odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

46 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

47 600 (Omkostninger totalt)

63 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

66 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 897 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 913 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 916 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 47 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, kommunal info, foto, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag stort 30 000 kroner for utført arbeid. Ved avtalt timepris har oppdragstaker krav på betaling for det antall timer som er medgått Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

12.09.2025



Velkommen til Østvollvegen 320!



Kjøkken med plass til spisebord.





Lun og koselig stue.



Stemningsfull vedovn i stuen.



God romfølelse med åpen løsning mellom stuene.



Koselig sofakrok.





Soverom med utgang til balkong.



God plass for møblering.





Soverom II med utgang til egen balkong.



Soverom III, 1. etasje.



Adkomst soverom i 1. etasje.



Kontor i 1. etasje.



Trappegang 2. etasje.



Bad med opplegg for vaskemaskin.



Adkomst bad og toalettrom.



Separat toalettrom ved siden av badet.



Teknisk rom i kjeller.



God med bodplass i kjeller.



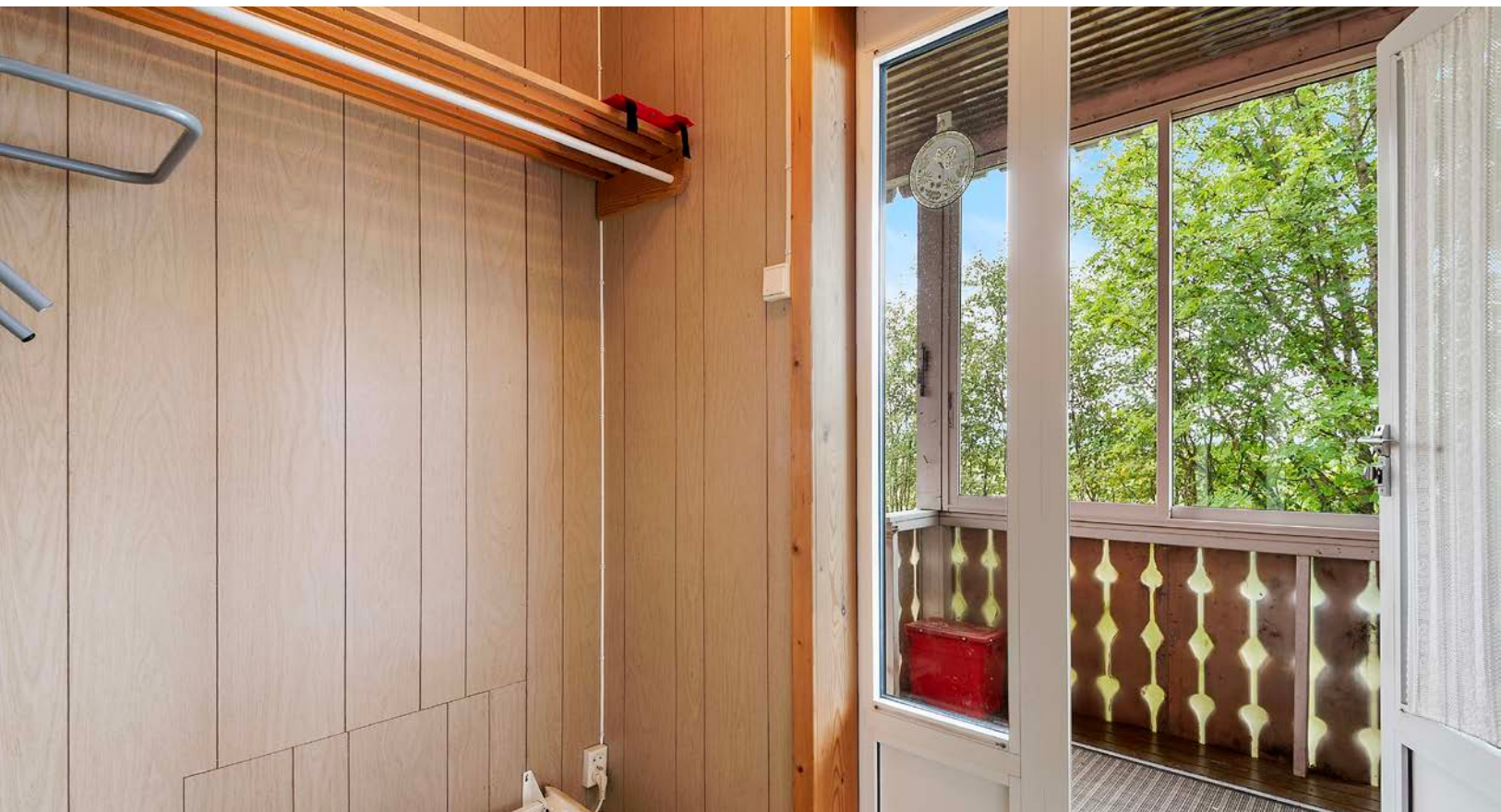
Egen utgang fra kjelleren.



Gang.



Gang med adkomst ut.



Velkommen inn!



Fin uteplass ved inngangen.



Praktisk overbygget uteplass.





Hyggelig uteplass hvor man kan nyte lange sommerkveler.



Utsyn fra balkong i 2. etasje.



Plass til utemøblement på balkong i 2. etasje.





Fasade.







Tomtearealer.



Landlig beliggenhet.

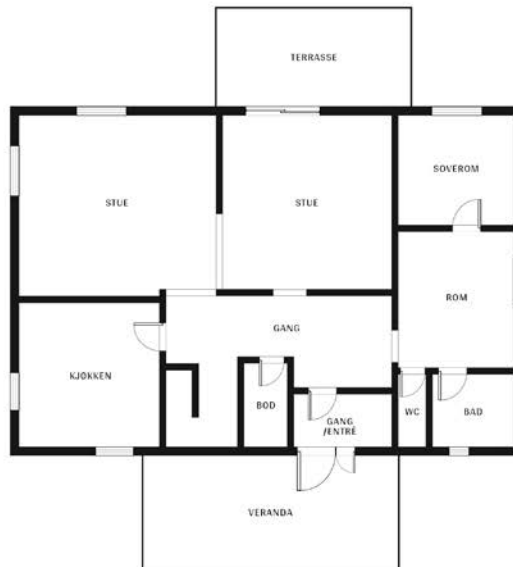


Uthus/ garasje på eiendommen.



Spredt boligbebyggelse i området rundt.

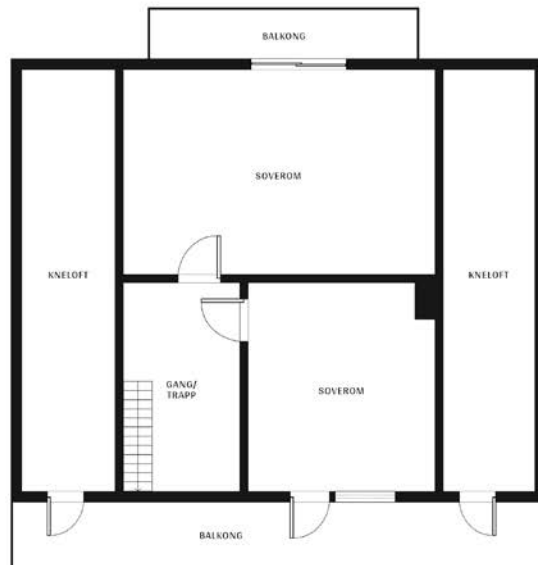
Vedlegg



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



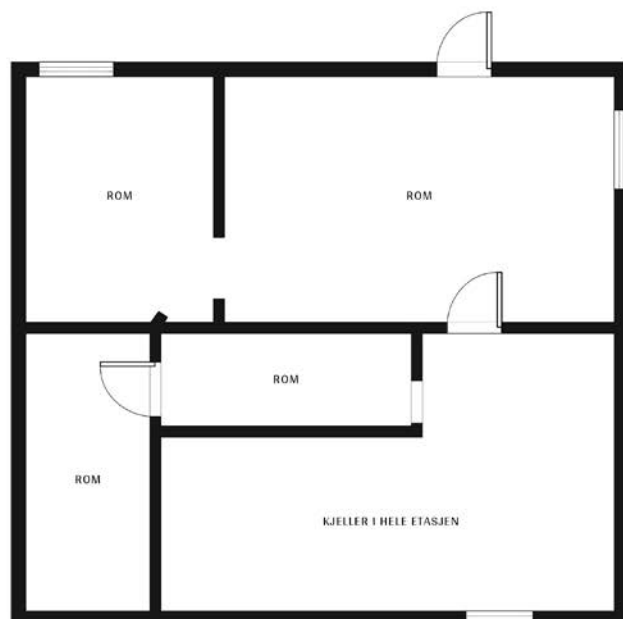
Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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



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



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



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

Tilstandsrapport



Enebolig



Østvollvegen 320, 2834 RAUFOSS



VESTRE TOTEN kommune



gnr. 17, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 11.08.2025

Rapportdato: 19.08.2025

Oppdragsnr.: 22537-1056

Referansenummer: UJ2120

Foretak: MEGLERPARTNER AS

Takstingeniør: Ola Kjeldsberg

Vår ref:



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

Meglerpartner AS

Vårt hovedområde er å tilby profesjonell boligtaksering og tilstandsrapporter. Med vårt erfarne team av takstmenn kan du være trygg på at du får nøyaktige og pålitelige vurderinger av dine eiendommer som kan brukes til: Salg, eiendomstransaksjon, samlivsbrudd, dødsbo eller for refinansiering.

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann kan gi potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette gir trygghet og tillit til potensielle kjøpere, og kan bidra til å øke interessen og hastigheten på salget. Vårt erfarne og kunnskapsrike team står klare til å hjelpe deg.

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no

455 04 110

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSE:

Bolig med primær-areal på 132 m² over 1,5 etasjer og kjeller.
Flere verandaer/balkonger.
Uthus med tre rom. Plass til en bil.

STANDARD:

Boligen er fra 1934 og modernisert i senere tid.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av strøm, varmepumpe luft/luft, og fyring med pelletsovn. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket et tekket med metallplater i imitert takstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Yttervegg i isolert bindingsverk. Stående utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner, med undertak av plater.
Trevinduer med 2-lags energiglass.
Trevinduer med 3-lags energiglass.
Trevinduer med enkle glass og varevindu.
Ytterdør i aluminium.
Ytterdør i treverk med to-lags energiglass.
Balkongdør i treverk med to-lags energiglass på soverom 2 i loftsetasje
Balkongdører i aluminium, med varmelist, på stort soverom i loftsetasje, og i stue i 1. etasje.
Veranda med utgang fra gang i 1. etasje: Delvis innglasset, konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk og klare plater av plast i tak.
Veranda med utgang fra stue: Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk, og med klare plater av plast i tak.
Overbygget balkong med utgang fra soverom i loftsetasje: Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Utvendige trapper:
Trapp ved inngang: Strekkmetall. Håndlist i metall.
Trapp til kjeller: Murt.
Trapp til veranda 1. etasje: Treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat. Belegg. Teppe.
Vegger: Malt panel. Umalt panel. Panelplater. Malte glatte flater.
Himling: Himlingsplater. Malte glatte flater.
Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over øvrige etasjer: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Murt pipe, antatt teglstein.
Ildsted er montert: Pelletsovn.
Rom under terreng: Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur. Innvendige utforede vegger på grunnmur har plater på gulv og vegg.
Krypkjeller: Støpt ringmur. Enkelte lufteventiler.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører: Malte glatte. Malte profilerte. Finer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad.
Vegger: Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater.
Gulv: Belegg.
Plastsluk.
Baderomsinnredning: Enkel sersvant med to-greps blandebatteri.
Skap under med profilerte dører. Speil over. Høyskap med glatte dører. Avsatt plass til vaskemaskin.
Mekanisk ventilasjon. Ventil på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter. Heltre benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri.
Det er avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.
Vegg: Tapet.
Gulv: Belegg.
Himling: Himlingsplater.
Gulvmontert toalett. Enkel servant, med ett-greps blandebatteri.
Servantskap med glatt dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kobber/metall.
Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad.
Oppvarming består av : Varmepumpe luft/luft som er montert i stue. Pelletsovn i stue. Panelovner.
Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Plassert i kjeller.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann ført ut på terreng og ned i grunnen.
Grunnmur er utført i støpt betong. Støpt grunnmur/plate på mark.
Støttemur utført med støpt betong.
Tomten er flat.
Septiktank i betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

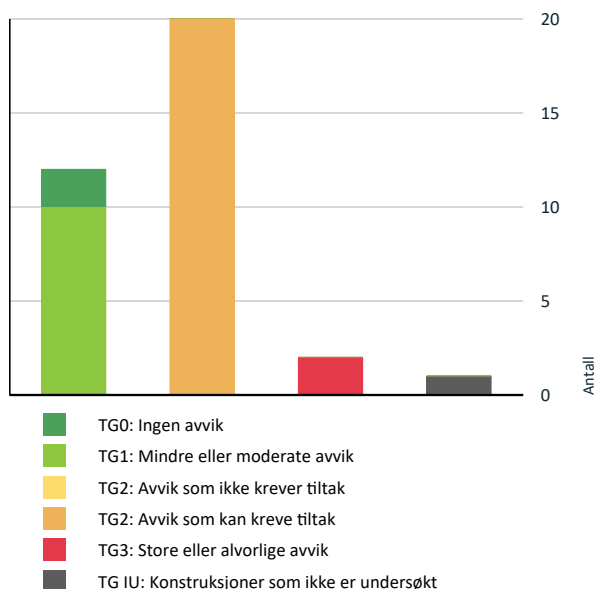
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

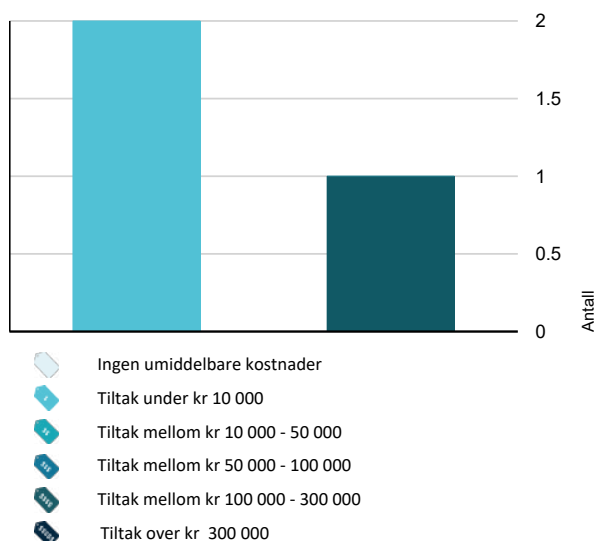
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er avvik:

Manglende rekkverk i trapp. til kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er avvik:

Det er registrert slitasje på vindskier. Flassing på beslag er registrert. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Begynnende råteskader nederst på kledning er registrert.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Vinduer i varierende alder og utførelse. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset. Det ble ikke observert punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Punktering kan likevel forekomme. Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd. Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg grenseverdier på skadelig fukt. Jeg registrerte fuktindikasjoner i gulv på grunn, dette øker risikoen for skader i oppforet gulv. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. 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.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

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

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det bemerkes at utforede yttervegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader og har ofte skjulte feil og skader. Denne konstruksjonen blir derfor kalt en risikokonstruksjon. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal. Det er manglende ventilasjon i ett eller flere rom.

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

Det er avvik:
Enkelte dører har skader.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

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

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

Det er avvik:
Varmtvannsbereider har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er avvik:
Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er avvik:
Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Det er avvik:

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

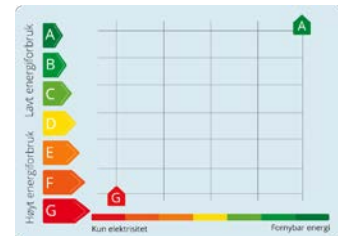
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1934

Kommentar

2. Etasje er bygget 1989. Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Anvendelse

Enebolig

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

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. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

Opplysninger under fått av eier:

- Det ble drenert rundt hele huset i 1978. Det ble lagt asfalt på muren ,samt bølgeblikkplater inntill muren under bakkenivå. Egeninnsats.
- Pipe ble murt opp igjen i 1989, etter påbygging av 2. etg. Gjort av Harald Dragerengen.
- Begge skyvedører til terrassene mot sør har varmelister.
- Den ene stua ble pusset opp i 2014. Nye vinduer, nytt gulv og nye plater på veggene. Egeninnsats.
- Kjøkken ble oppgradert i 2015. Malte vegger, nye plater mellom benk og overskap. Egeninnsats. Frontene ble lakkert opp igjen på Landheim Skreia.
- Varmepumpe i stue ble satt inn i august 2024 av installatør. Elektrikerarbeid gjort av Jostad.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater i imitert takstein.

Tekking er besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre takteking. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes.



1 TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på vindskeer. Flassing på beslag er registrert. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen.

Konsekvens/tiltak

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

• Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.



1 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Begynnende råteskader nederst på kledning er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ved evt. utskifting av panel og etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht. dagens anbefalinger og at bygningsdelen utføres skadedyrsikker. Vedlikehold og lokale utbedringer kan være påregnelig.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner, med undertak av plater. Konstruksjonene er inspisert fra luke. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

Årstall: 1989

Kilde: Eier



TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Trevinduer med 3-lags energiglass.

Trevinduer med enkle glass og varevindu.

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Vinduer i varierende alder og utførelse. Utskifting av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset. Det ble ikke observert punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Punktering kan likevel forekomme. Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd. Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



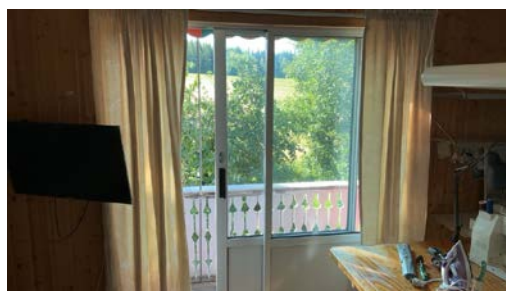
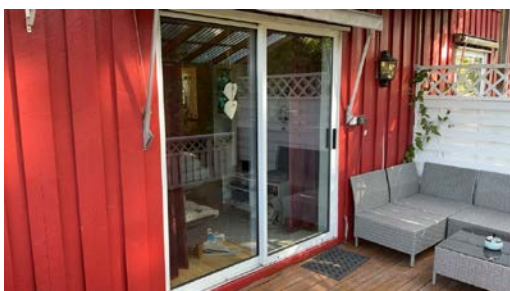
TG 1 Dører

Ytterdør i aluminium.

Ytterdør i treverk med to-lags energiglass,

Balkongdør i treverk med to-lags energiglass på soverom 2 i loftsetasje

Balkongdører i aluminium, med varmelist, på stort soverom i loftsetasje, og i stue i 1. etasje.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

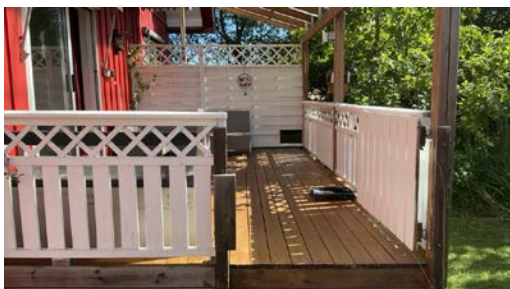
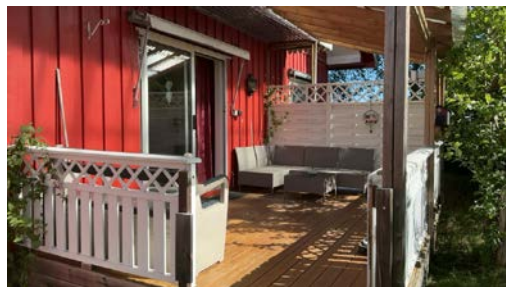
Veranda med utgang fra gang i 1. etasje: Delvis innglasset, konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk og klare plater av plast i tak.

Veranda med utgang fra stue: Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk og med klare plater av plast i tak.

Overbygget balkong med utgang fra soverom i loftsetasje: Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Tilstandsrapport

Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes. Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk. Det er registrert enkelte skjevheter.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper:

Trapp i strekmetall ved inngang, med håndlist i metall.

Murt trapp til kjeller.

Trapp i treverk til veranda 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med lokale utbedringer/reparasjoner.



INNENDIG

TG 1 Overflater

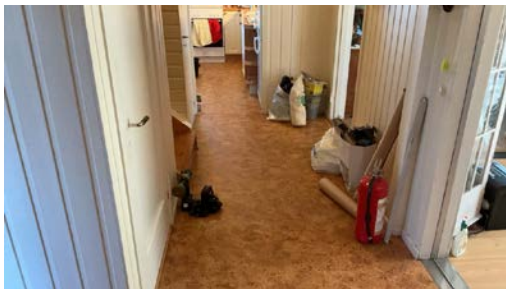
Gulv: Laminat. Belegg. Teppe.

Vegger: Malt panel. U malt panel. Panelplater. Malte glatte flater.

Tilstandsrapport

Himling: Himlingsplater. Malte glatte flater.

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



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over øvrige etasje: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg grenseverdier på skadelig fukt. Jeg registrerte fuktindikasjoner i gulv på grunnen, dette øker risikoen for skader i oppforet gulv. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. 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.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbare tiltak må påregnes, men bedre lufting av kjeller vil kunne ha positiv effekt.



TG 2 Radon

Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, boligen er ikke utført med radonsperre. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Eiendommen ligger innenfor område med høye verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI. Utføring av radonmåling anbefales.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

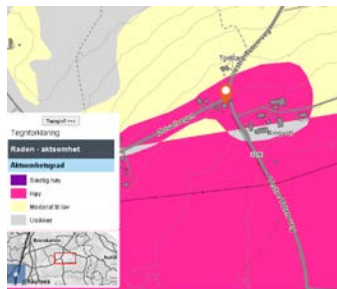
- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.



TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe, antatt teglstein. Ildsted er montert. Pelletsovn.

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 taksmann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige utforede vegger på grunnmur: Plater på gulv og vegg..

Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

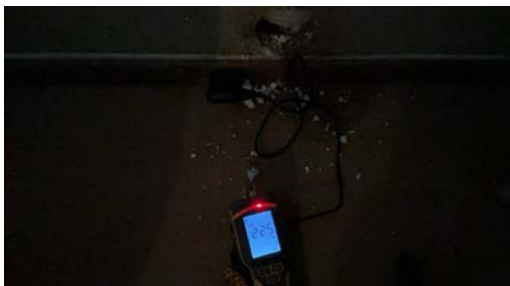
Det bemerkes at utforede yttervegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader og har ofte skjulte feil og skader. Denne konstruksjonen blir derfor kalt en risikokonstruksjon. Malingsflask, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal. Det er manglende ventilasjon i ett eller flere rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjeller egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Det anbefales at det etableres ventiler, for bedre lufting av kjeller.

Tilstandsrapport



TG 1 Krypkjeller

Støpt ringmur med kryperom. Enkelte lufteventiler.



TG 3 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Manglende rekkverk i trapp. til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige dører: Malte glatte. Malte profilerte. Finer.

Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)

Vurdering av avvik:

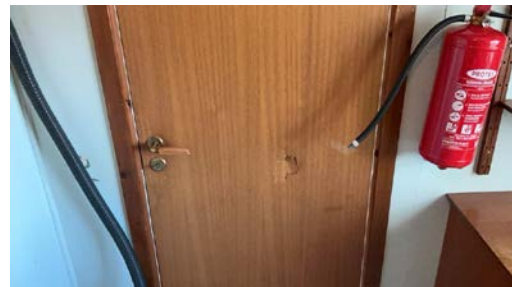
- Det er avvik:

Enkelte dører har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer og enkelte lokale utbedringer må påregnes.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Vegger: Baderomsplater. Antatt montert/fornytt 2013. Opplyst av eier.

Himling: Himlingsplater.

Gulv: Belegg.

Plastsluk.

Baderomsinnredning: Enkel sersvant med to-greps blandebatteri. Skap under med profilerte dører. Speil over. Høyskap med glatte dører. Avsatt plass til vaskemaskin.

Mekanisk ventilasjon. Ventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

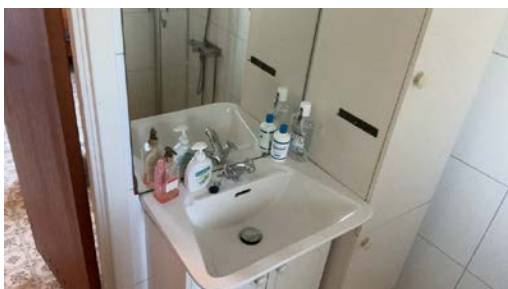
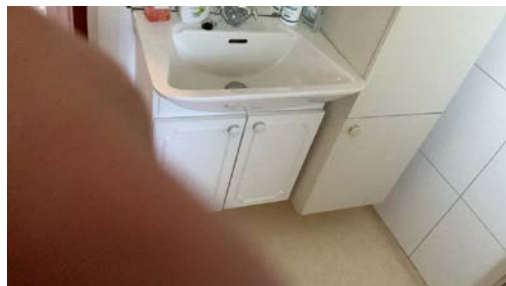
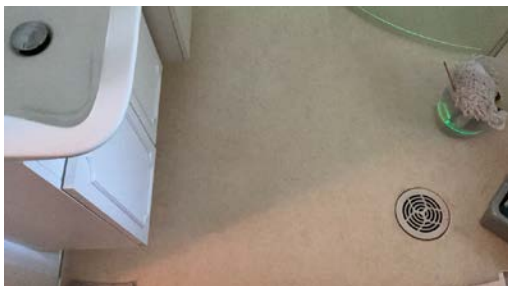
- Andre tiltak:

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

Oppgraderinger/rehabilitering bør vurderes. Bruk av tett dusjkabinett kan være en sikkerhet for rommets bruk da det i stor grad hindrer vann/sprut direkte på gulv/vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt i åpen konstruksjon under bad og det er ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter. Heltre benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri.

Det er avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. 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.

Årstall: 1989

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vegg: Tapet.

Gulv: Belegg.

Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til toalettrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

ETASJE > TOALETTRUM

Teknisk anlegg

Gulvmontert toalett. Enkel servant, med ett-greps blandebatteri. Servantskap med glatt dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales etablert. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov og krav til standard.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall.

Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Boligen fungerer likevel med dette avviket.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming består av : Varmepumpe luft/luft som er montert i stue. Pelletsovn i stue. Panelovner.
Ny varmepumpe montert 2024. Opplyst av eier.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereider har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1989 Antatt oppgradert 1989.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er kun vurdert fra synlige forhold over bakkenivå.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utbedringer av fuktsikring gjort i 1978. Da ble det drenert rundt hele huset, lagt asfalt på muren, samt bølgeblekkplater inntil muren under bakkenivå. Drenering er gammel, og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Takvann ført ut på terreng og ned i grunnen.

Årstall: 1978

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i støpt betong. Støpt grunnmur/plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

TG 1 Forstøtningsmur

Støttemur utført med støpt betong.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapillærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Tilstandsrapport

TG 2 Septiktank

Septiktank i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsanlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1934

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen.

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er preget av tidens tann og har oppgraderingsbehov.

Beskrivelse

Garasje/uthus oppsatt på støpt plate må mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med stålplater. Plassbygde dører og Leddport. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

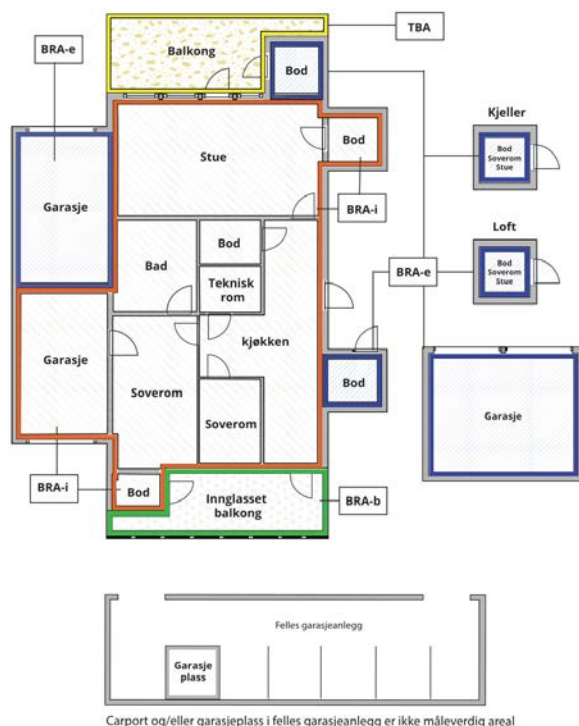
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	44			44	18		44
Etasje	88			88	24		88
Kjeller	58			58			58
Krypkjeller						19	19
SUM	190				42	19	209
SUM BRA	190						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, Soverom, Soverom 2		
Etasje	Entré, Gang, Toalettrom, Bad, Soverom, Kontor, Stue, Stue 2, Kjøkken		
Kjeller	Kjellerrom 1, Kjellerrom 2, Kjellerrom 3, Bod, Bod 2		
Krypkjeller			

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,37m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,49m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,02m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Etasje		55		55
SUM		55		
SUM BRA	55			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje og uthus	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	132	58
Garasje	0	55

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Ola Kjeldsberg thor thorstad	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	17	7		0	1061.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østvollvegen 320

Hjemmelshaver

Thorstad Jan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger inntil Vestre Totenveg, nørdest for Raufoss sentrum. Det tar ca. 8 min. å kjøre med bil til Raufoss sentrum, og de fasiliteter de har å tilby der.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget. Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulering

Vestre Totens kommuneplan/arealdel.

Om tomten

Flat tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er gruset gårdsplass. Gårdsplassen er stensatt helt ned til berg. Opplyst av eier.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1967

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		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. Diverse	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2025	
2	19.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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 rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Dett er et dødsbo og det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. 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 rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. 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. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. 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. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250153	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hilde Thorstad Bekkelund	Thor Thorstad
Gateadresse	
Østvollvegen 320	
Poststed	Postnr
RAUFOSS	2834
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Borghild Olaus Lita Thorstad
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1967
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1209250153

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet er fra 82, oppgradert med nye veggplater i 17
Arbeid utført av	Rørlegger Marvin Engen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap og el opplegg i 89 Opplegg for varmepumper i 24 Jostad elektriske
Arbeid utført av	Elektriker Eivind Roland

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

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	El anlegg er kontrollert ca 08, og feil rettet av autorisert elektriker
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrassen på sørsiden er satt opp på dugnad i 2005, tak ble bygget i 2018

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1209250153

Tilleggskommentar

Boligen ble bygget på i 1989, med 2 etasje og nytt kjøkken. Ansv. Snekker var Tore Fauchal (selvstendig)

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209250153

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Thorstad Bekkelund	db8ffd925409c4e20305a f46ef534f438f619b20	13.08.2025 05:40:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Thorstad	Od7b9af94285ca966658f bc192f3689bc34ca439	12.08.2025 18:20:13 UTC	Signer authenticated by One time code

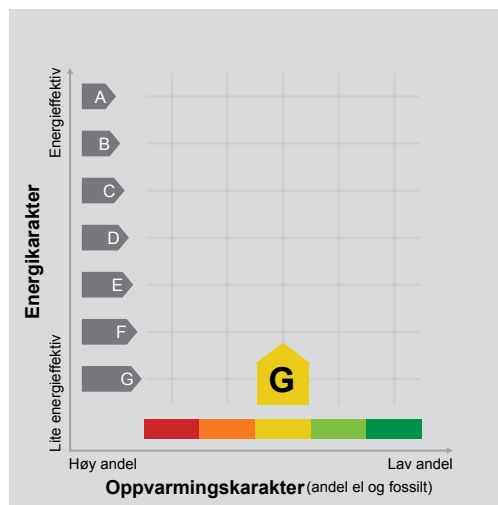
Document reference: 1209250153

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

ENERGIATTEST



Adresse	Østvollvegen 320
Postnummer	2834
Sted	RAUFOSS
Kommunenavn	Vestre Toten
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7646984
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-154684
Dato	13.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Østvollvegen 320

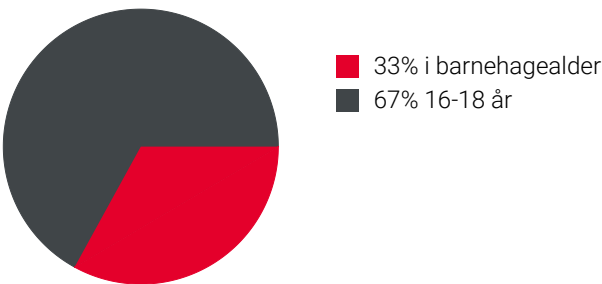
Offentlig transport

Ringvollkrysset Linje 404, 405, 436	0 min	0 km
Raufoss stasjon Linje RE30	6 min	4.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 19 min	

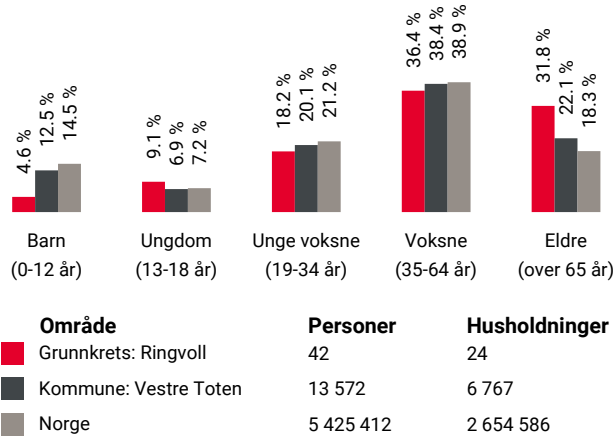
Skoler

Korta skole (1-7 kl.) 298 elever, 21 klasser	4 min	3.5 km
Raufoss skole (1-7 kl.) 286 elever, 21 klasser	8 min	5.4 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 27 klasser	8 min	5.4 km
Raufoss videregående skole 450 elever	8 min	5.9 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	12 min	11.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

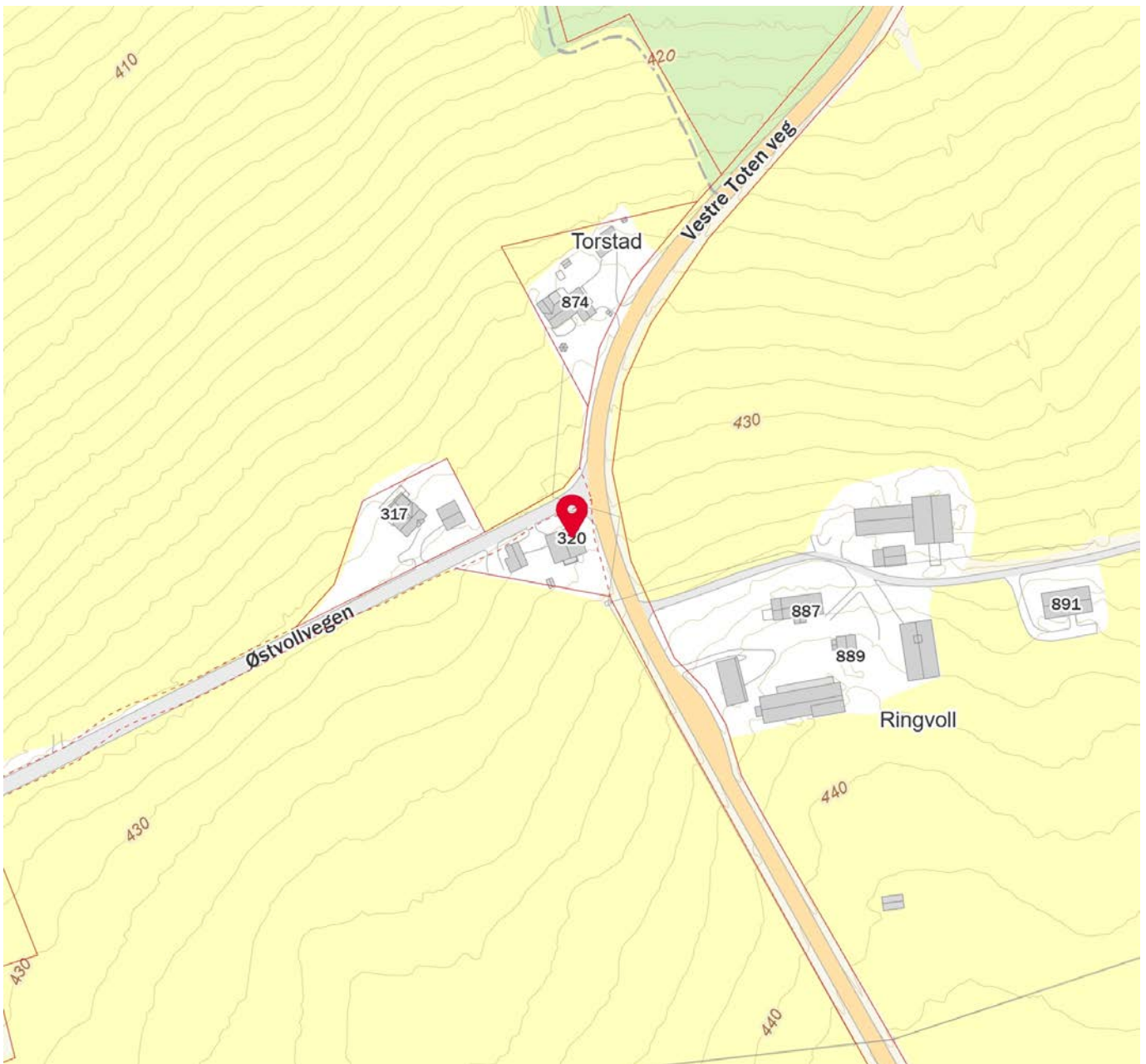
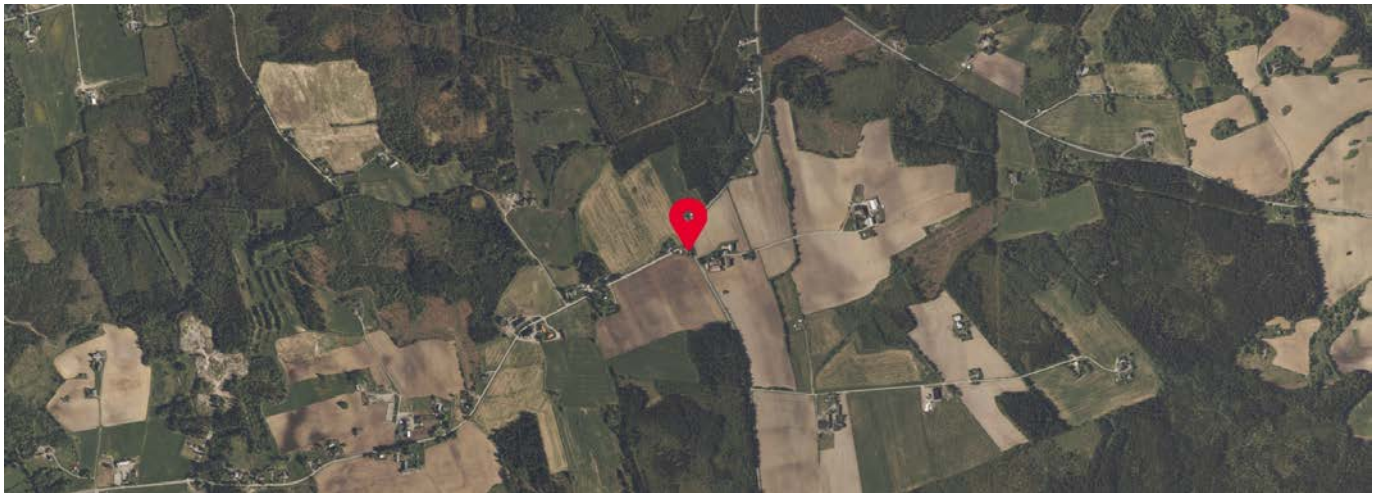
Polaris Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	4 min	3.1 km
Ihle barnehage (1-5 år) 23 barn	5 min	4.6 km
Østby gårdsbarnehage (1-5 år) 22 barn	6 min	4 km

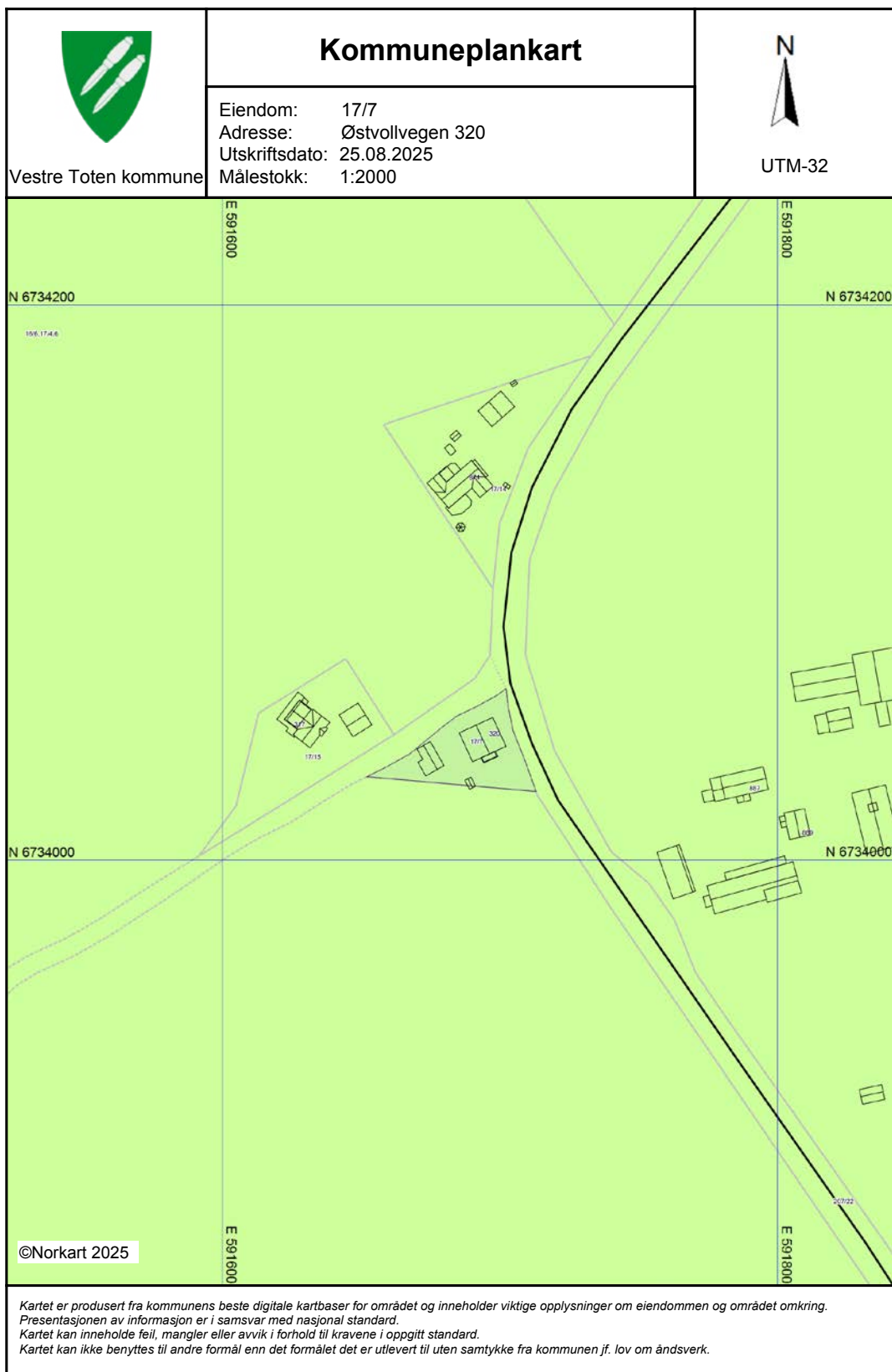
Dagligvare

Matkroken Sangnes PostNord	3 min	3.5 km
Rema 1000 Raufoss	6 min	

Sport

Korta skole gymnastikksal Aktivitetshall	4 min	3.5 km
Ihle idrettsplass, grusbane Fotball	4 min	3.9 km
MOVA Raufoss Amfi	6 min	
MOVA Gjøvik sentrum	14 min	







0204060m Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 12.09.2025 08:23 Eiendomsdata verifisert: 09.09.2025 13:16	Markslog (AR5) 7 klasser <table><thead><tr><th>TEGNFORKLARING</th><th>AREALTALL (DEKAR)</th></tr></thead><tbody><tr><td> Fulldyrka jord </td><td>3.9</td></tr><tr><td> Overflatedyrka jord </td><td>0.0</td></tr><tr><td> Innmarksbeite </td><td>0.0</td></tr><tr><td> Produktiv skog * </td><td>4.4</td></tr><tr><td> Annet markslog </td><td>0.0</td></tr><tr><td> Bebyggd, samf., vann, bre </td><td>1.5</td></tr><tr><td> Ikke kartlagt </td><td>0.0</td></tr><tr><td>Sum</td><td>9.8</td></tr></tbody></table>	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	Fulldyrka jord	3.9	Overflatedyrka jord	0.0	Innmarksbeite	0.0	Produktiv skog *	4.4	Annet markslog	0.0	Bebyggd, samf., vann, bre	1.5	Ikke kartlagt	0.0	Sum	9.8	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																			
Fulldyrka jord	3.9																			
Overflatedyrka jord	0.0																			
Innmarksbeite	0.0																			
Produktiv skog *	4.4																			
Annet markslog	0.0																			
Bebyggd, samf., vann, bre	1.5																			
Ikke kartlagt	0.0																			
Sum	9.8																			
GÅRDSKART 3443-17/7/0 Tilknyttede grunneiendommer: 17/7/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt																		
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI																				

Eiendom	3443 17/7		
Utskriftsdato	25.08.2025	Antall datasett	99

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.

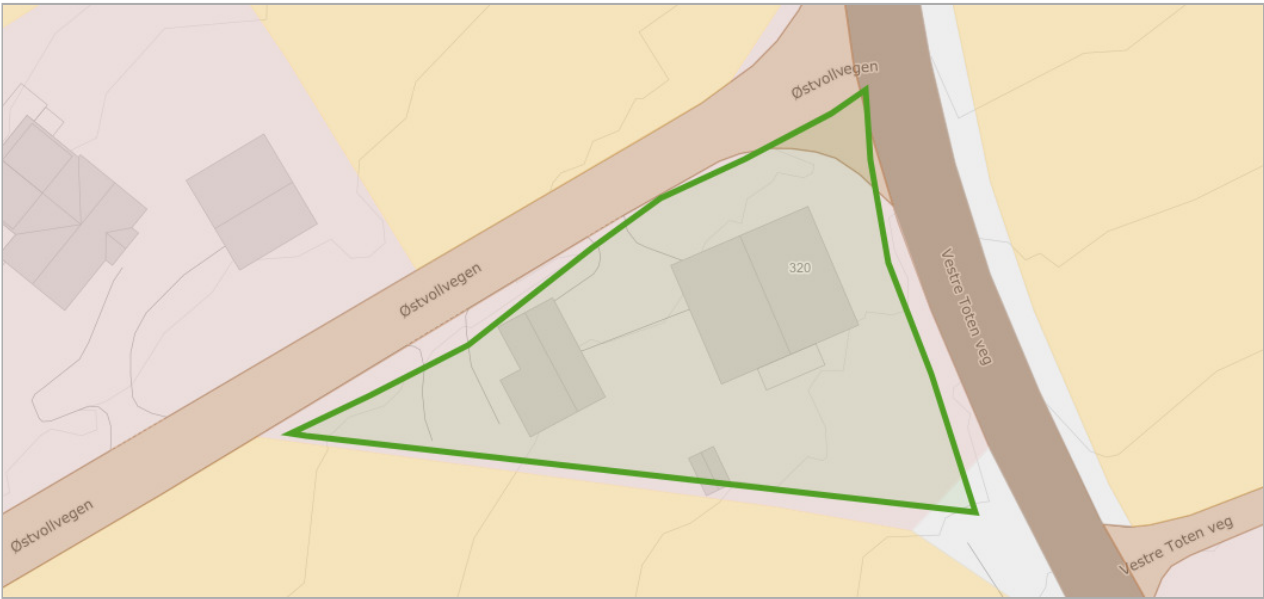
8 Berørte datasett

- ❶ FKB-AR5
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❶ Jordkvalitet
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Radon
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

91 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❶ 100-meter belte kyst
- ❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❶ Aktsomhetskart for steinsprang
- ❶ Ankringsområder
- ❶ Bergrettigheter
- ❶ Dybdedata
- ❶ Faresonekart for flom
- ❶ Fiskeplasser redskap
- ❶ FKB-arealbruk
- ❶ Flom - aktsomhetsområder
- ❶ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ❶ Forurenset grunn
- ❶ Grus og pukk
- ❶ Hoved- og biled
- ❶ Inngrepsfrie naturområder
- ❶ Korallrev
- ❶ Kulturlandskap - verdifulle
- ❶ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❶ Kulturminner - SEFRAK
- ❶ Kulturminner - Fredete bygninger
- ❶ Låsettingsplasser
- ❶ Marin grense
- ❶ Markagrensa
- ❶ Mulighet for marin leire
- ❶ Naturtyper - verdsatte
- ❶ Naturvernområder
- ❶ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ❶ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❶ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ❶ Reindrift Reinavtaleområde
- ❶ Reindrift reinbeiteområde
- ❶ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ❶ Reindrift siidaområde
- ❶ Reindrift trekklei
- ❶ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❶ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❶ Stormflo
- ❶ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ❶ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❶ Tettsteder
- ❶ Trafikkmengde
- ❶ Turrutebasen
- ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❶ Vernskog
- ❶ Vindkraft
- ❶ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❶ Aktsomhetskart for snøskred
- ❶ Akvakulturlokaliteter
- ❶ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❶ Byggeforbudsområder kraftledninger
- ❶ Dyrkbar jord
- ❶ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ❶ FKB Tiltak
- ❶ FKB-bane
- ❶ Foreslåtte naturvernområder
- ❶ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ❶ Grunnvannsborehull
- ❶ Gyteområder
- ❶ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❶ Kulturlandskap - utvalgte
- ❶ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ❶ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❶ Kulturminner - Verneverdige tette trehusmiljøer
- ❶ Kvikkleire
- ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❶ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❶ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❶ Naturtyper - Utvalgte
- ❶ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❶ Reindrift beitehage
- ❶ Reindrift flyttlei
- ❶ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ❶ Reindrift oppsamlingsområde
- ❶ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❶ Reindrift reindriftsanlegg
- ❶ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ❶ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❶ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ❶ Skredhendelser
- ❶ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❶ Store fjellskred
- ❶ Støysoner Avinors lufthavner
- ❶ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❶ Strategisk støykartlegging veg
- ❶ Tilgjengelighet
- ❶ Trafikkulykker
- ❶ Vannforekomster
- ❶ Verneplan for vassdrag
- ❶ Villreinområder

Kilde	Geovekst	Versjon	19.08.2025
-------	----------	---------	------------



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

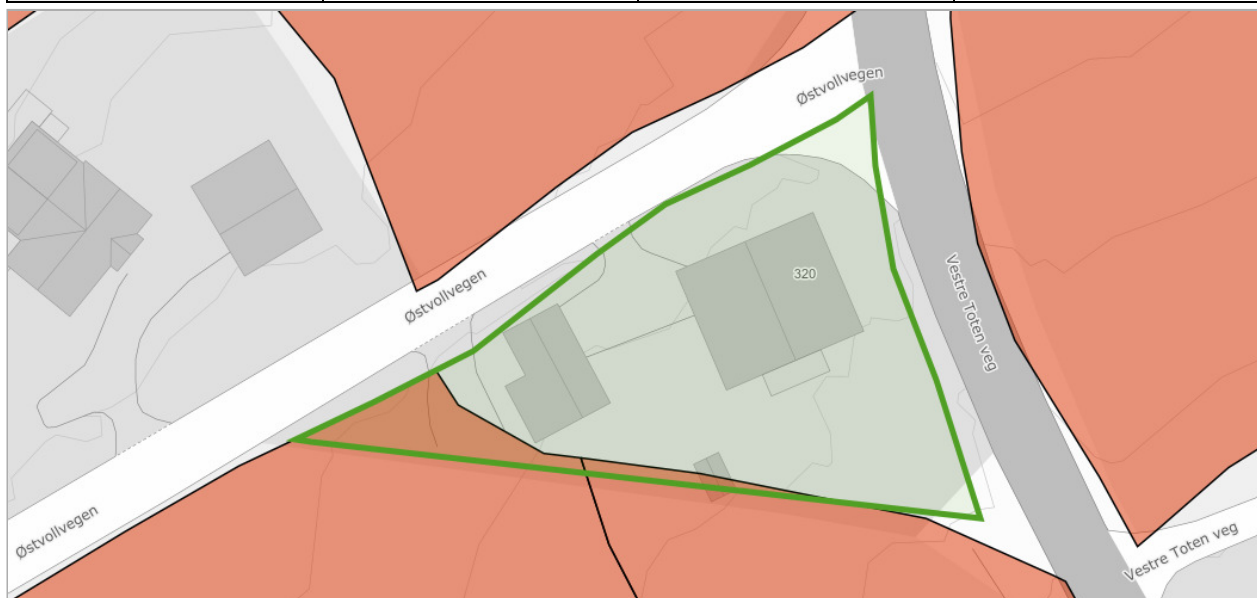
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	1

Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	24.08.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

Tegnforklaring

Jordkvalitet
■ Svært god jordkvalitet

Objekter

Jordkvalitet	Antall
Svært god jordkvalitet	2

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

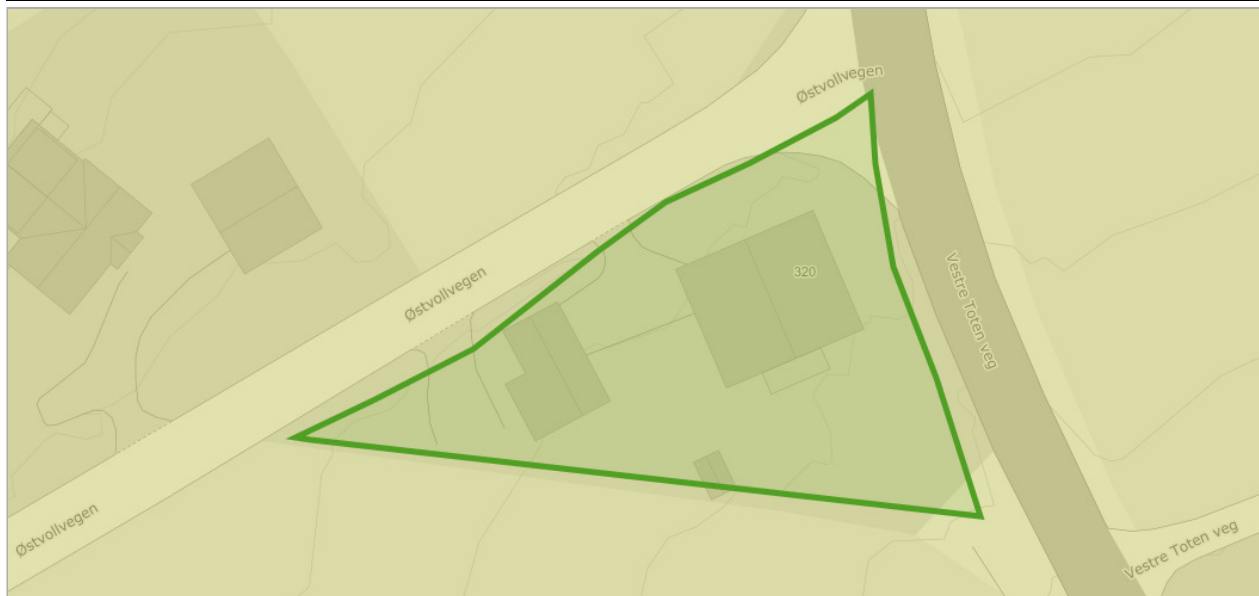
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	24.08.2025
-------	----------------	---------	------------



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

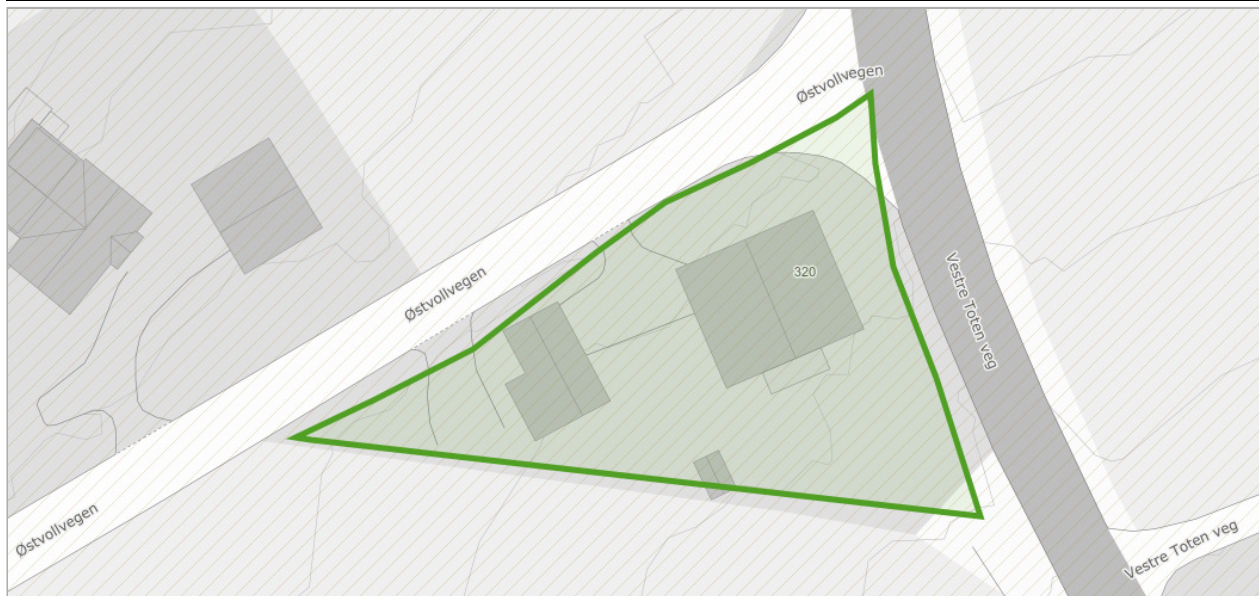
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2025
-------	-------------------	---------	------------

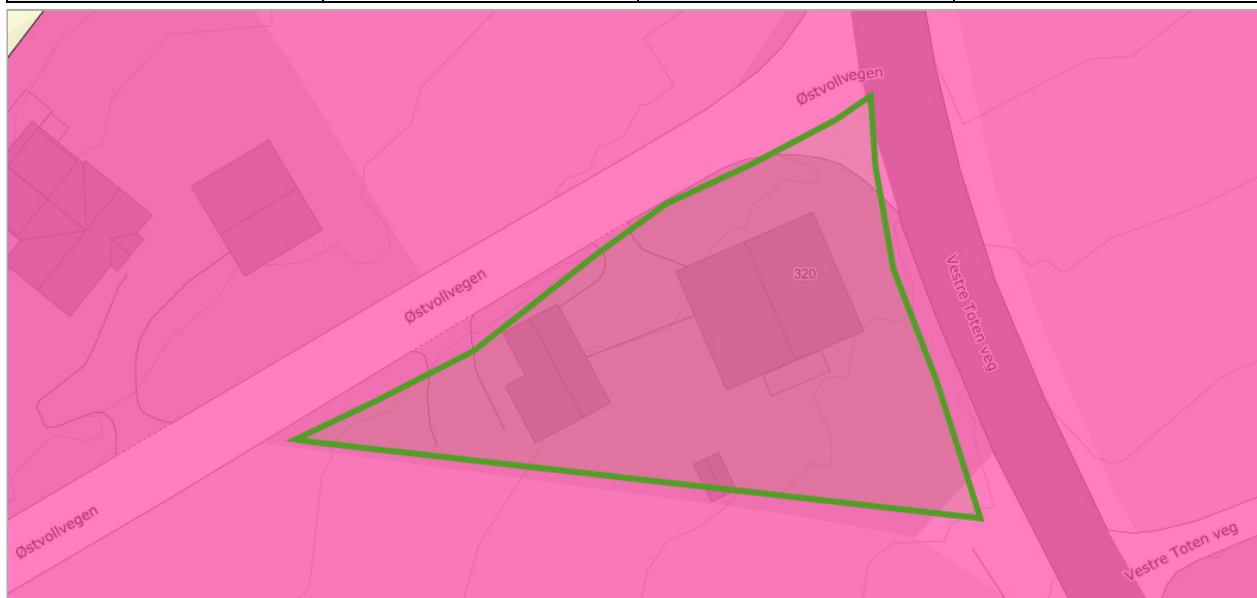


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Toten 1	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2022

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 kjenne tegne 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

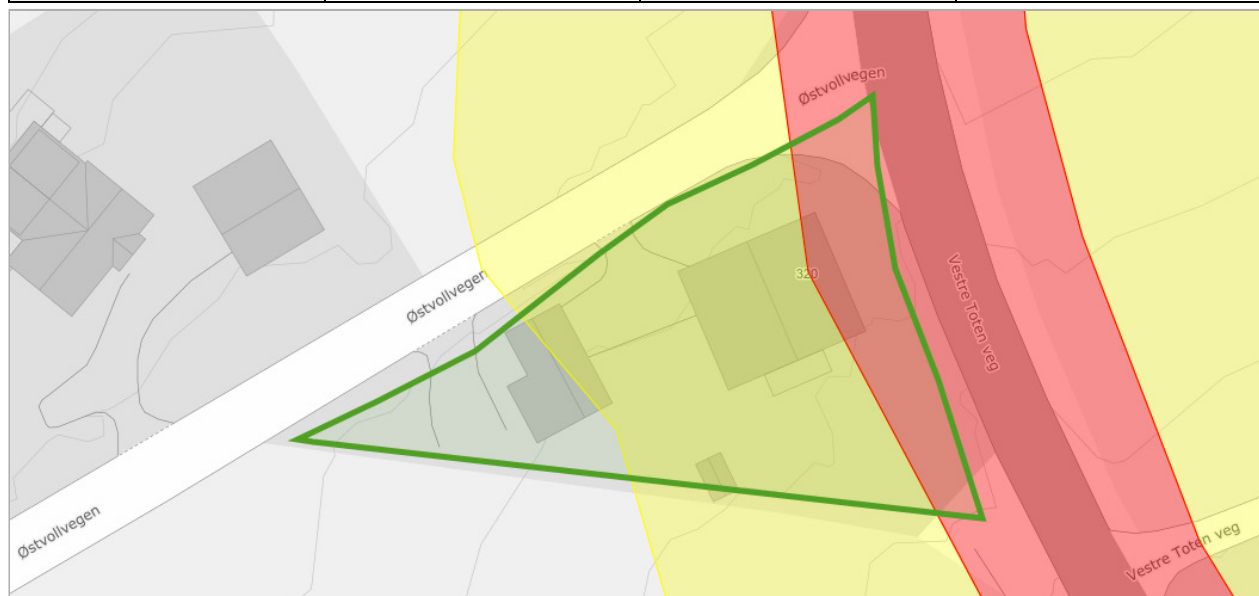
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	24.08.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

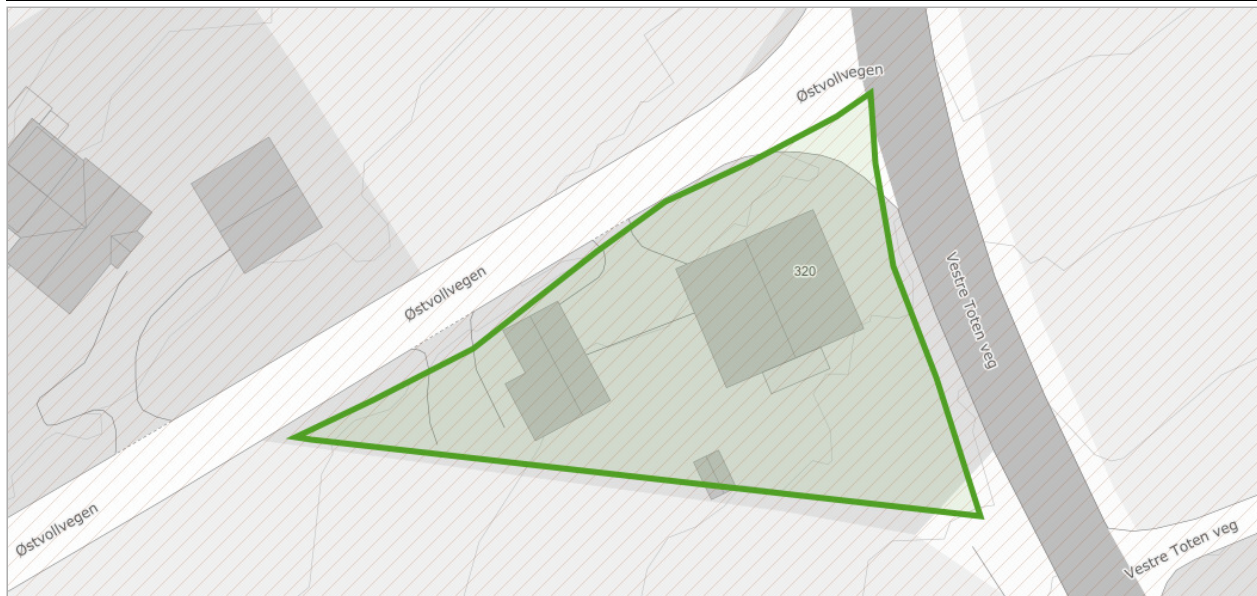
 	Lavt støynivå
 	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
R
G

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	23.08.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
MJØSA	Rånåsfoss



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Østvollvegen 320
2834 RAUFOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Stensrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre