



aktiv.

Reinsvollvegen 19, 2830 RAUFOSS

**Lys og trivelig enebolig - 2 kjøkken
- 2 bad - uthus - kort veg til
Raufoss sentrum - turmuligheter -
mulighet for utleie.**



Eiendomsmegler

Anne Mette Skar

Mobil 980 15 622

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

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-
Omkostn.: Kr 43 490,-
Total ink omk.: Kr 1 733 490,-
Selger: Gjøbi Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1929
BRA-i/BRA Total 136/169 kvm
Tomtstr.: 2637 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 37
Oppdragsnr.: 1209240131

Ditt nye hjem?

Enebolig over to etasjer. Boligen fremstår i malte flater, i et lyst og nøytralt fargevalg.

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning i vinkel, og fin plass til eget spisebord.

Både spisestue og stue i 1. etasje gir god plass for møblering av sofa og spisestuemøblement.

Med vedfyring i boligen skapes en lun og god atmosfære på kjølige kvelder.

Bad med dusjkabinett i begge etasjer.

Kjøkken med plass til spisebord finnes også i boligens andre etasje.

I tillegg finner man 2 gode soverom i 2. etg.

Kjellerrom med lav takhøyde.

Overbygget inngangsparti.

Uthus med bodplass på eiendommen.

Tomt med plen, beplantning og trær. Parkering på gårdsplassen.

Gang- og sykkelveg går forbi.

Raufoss sentrum, med alle fasiliteter, ligger ca. 1 km fra eiendommen.

Her finnes også skoler og barnehager.

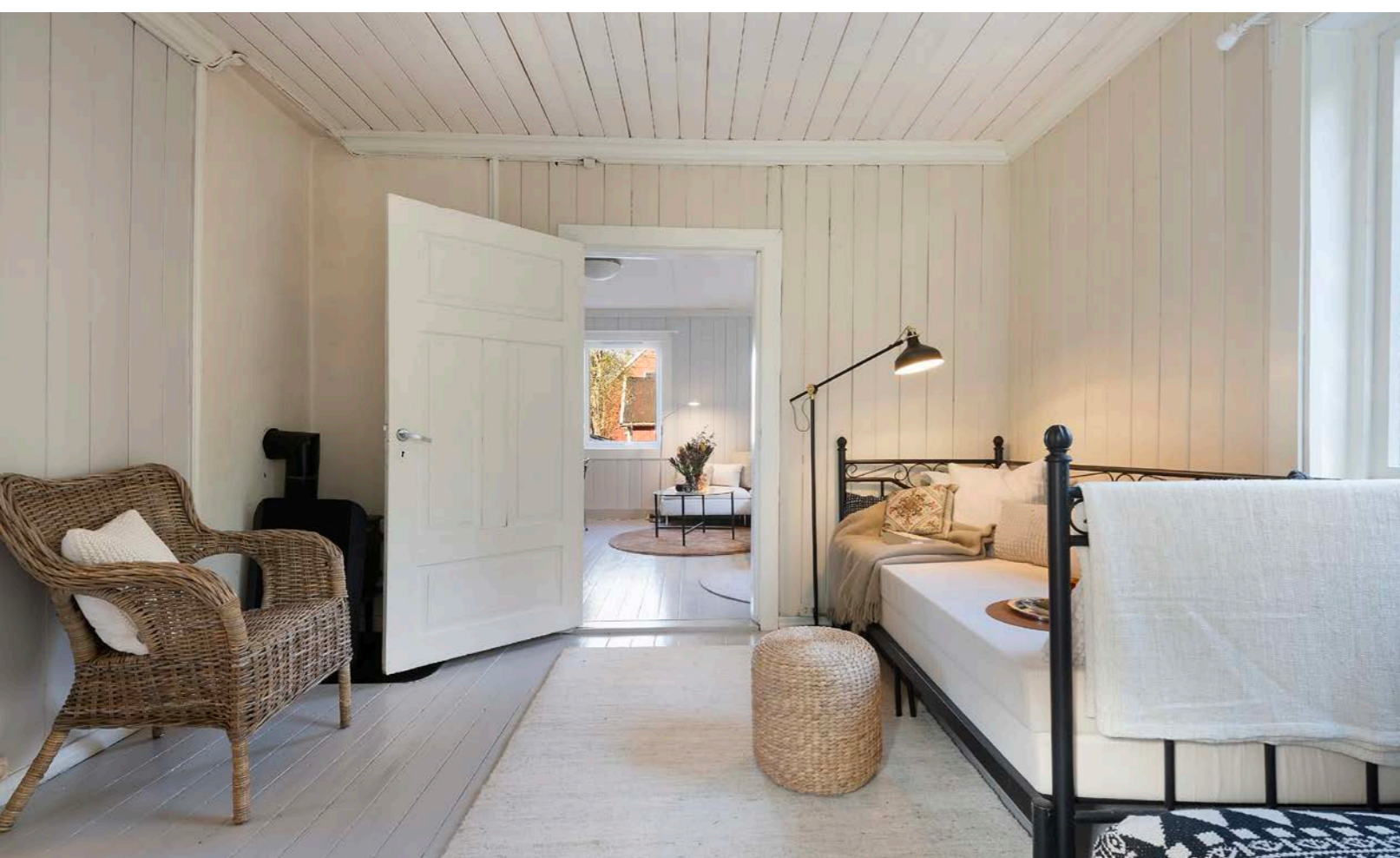


Innhold

Velkommen	2
Plantegning	24
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	90
Energiattest	95
Nabolagsprofil	97
Forbrukerinformasjon	120
Budskjema	121

Kjøkkenet i 1. etasje.
Innredning i vinkel.
Plass til eget spisebord.

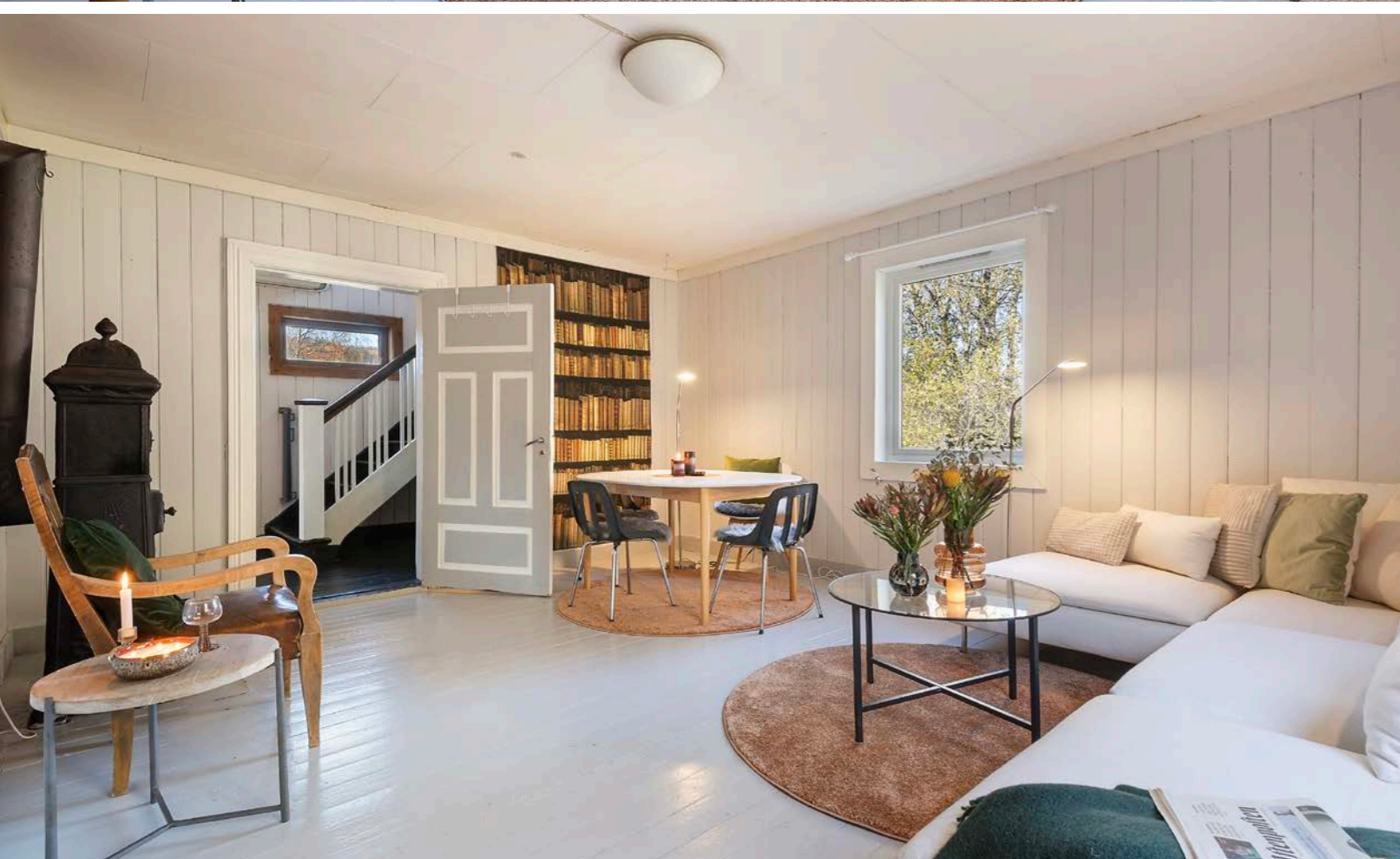




Koselig stue i tilknytning til kjøkkenet.
Lysmalte flater.



God plass for møblering av både sofa og spisebord. Godt med dagslys inn.

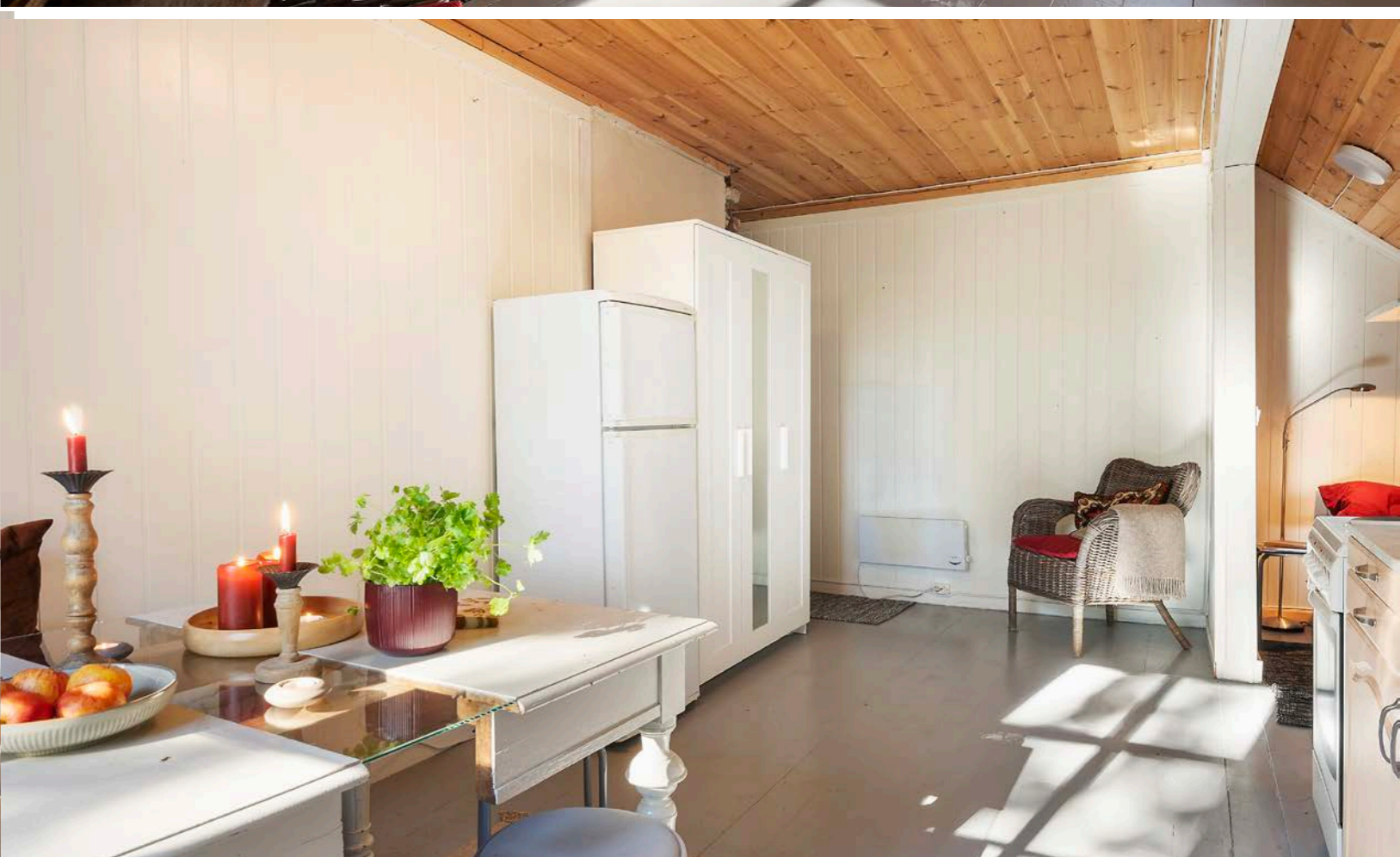




Bad i 1. etasje. med lys innredning og dusj.

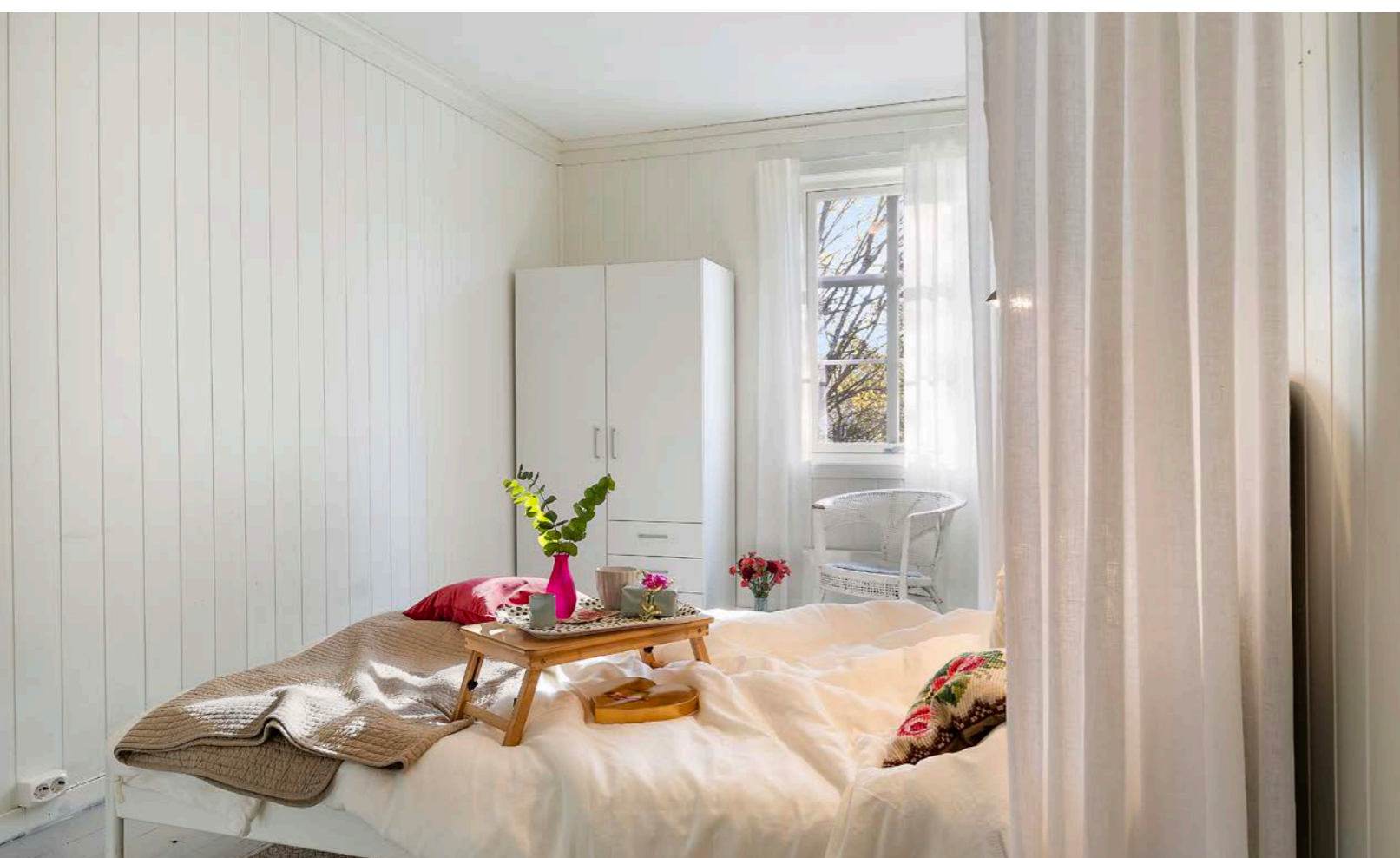


Kjøkkenet i 2. etasje med plass til spisebord.

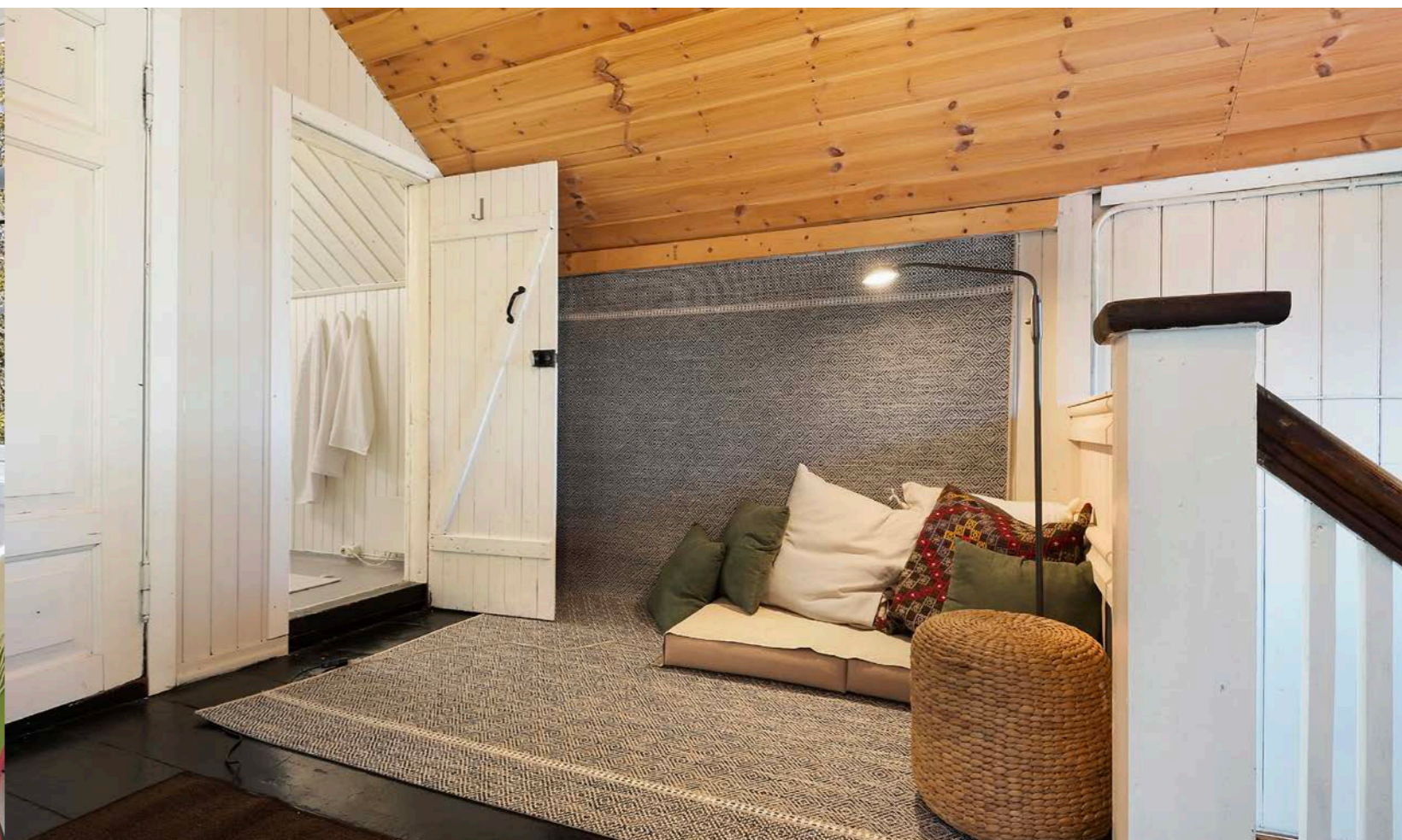
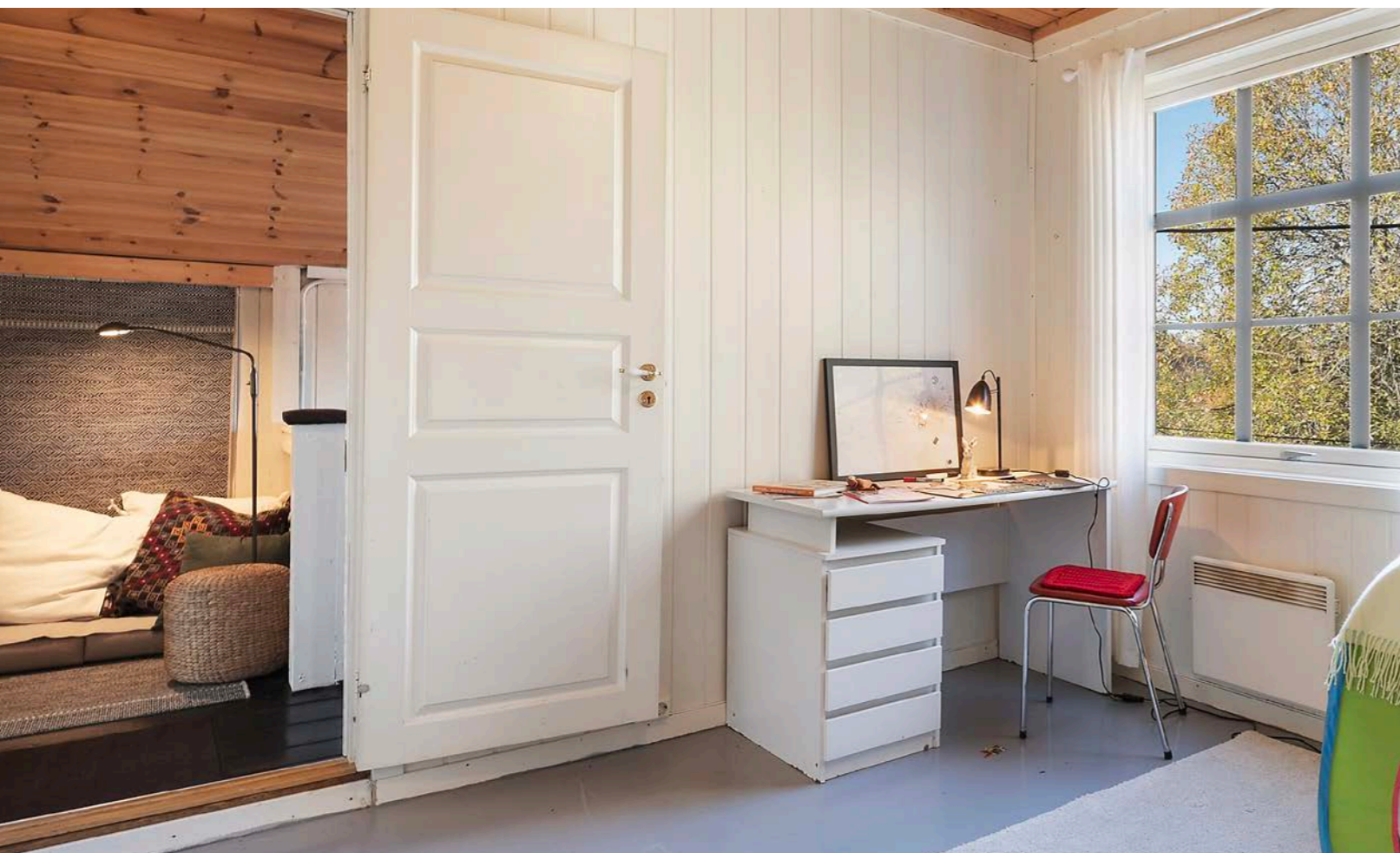




Inneholder 2 soverom i
2. etasje.

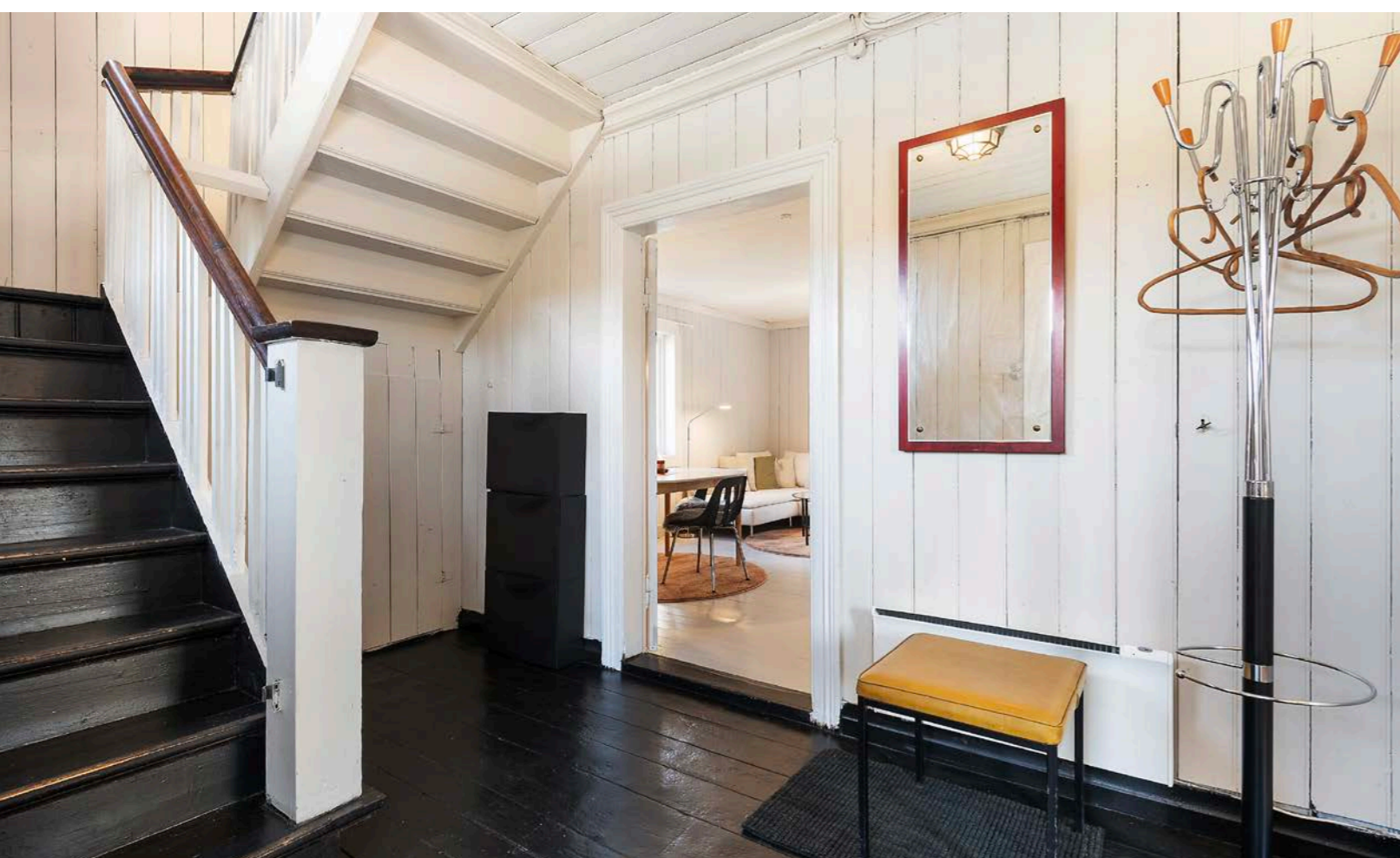


Trappegang i 2. etasje.
Adkomst til soverom.

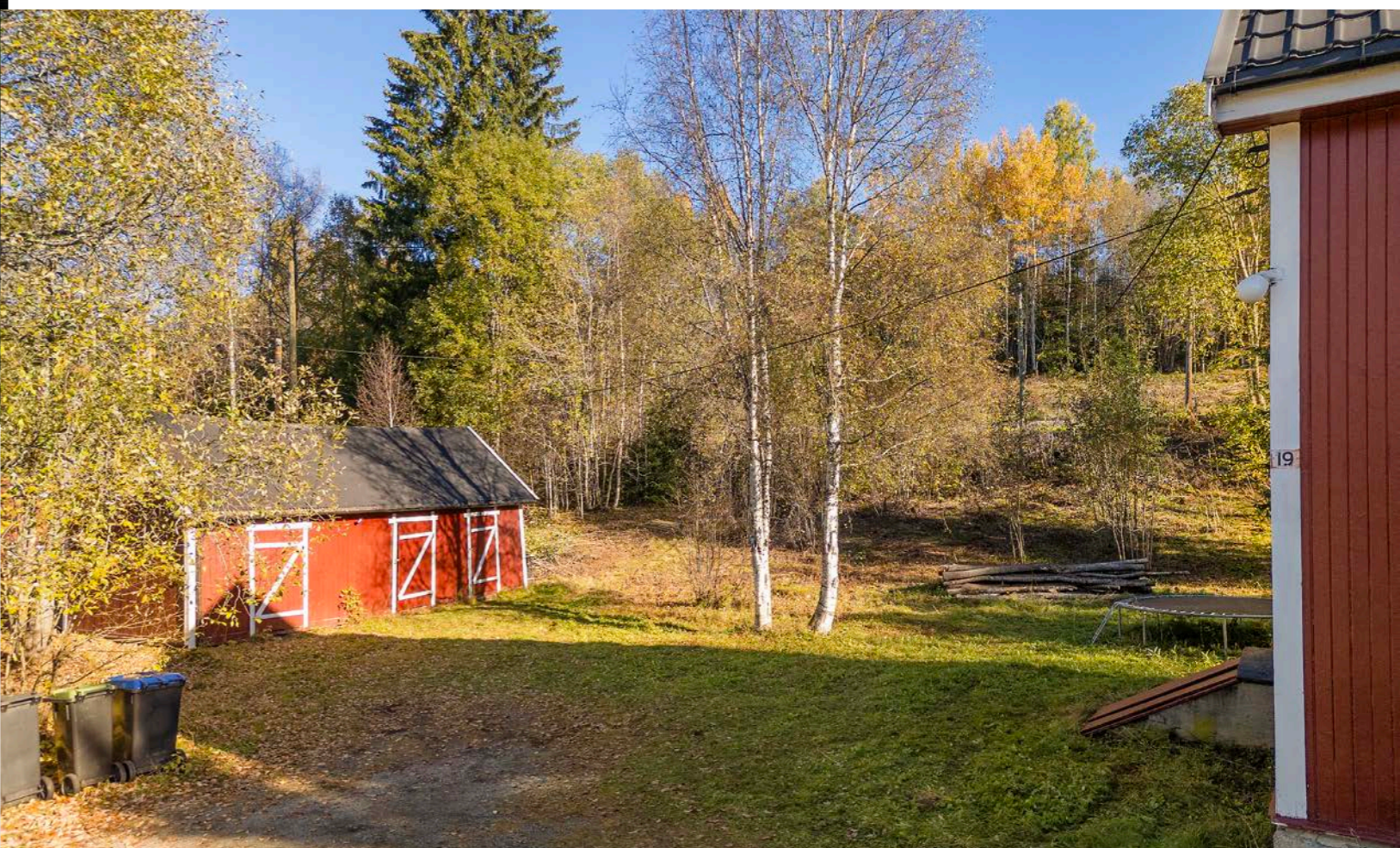


Bad 2. etasje med dusjkabinett.
Skråhimling.





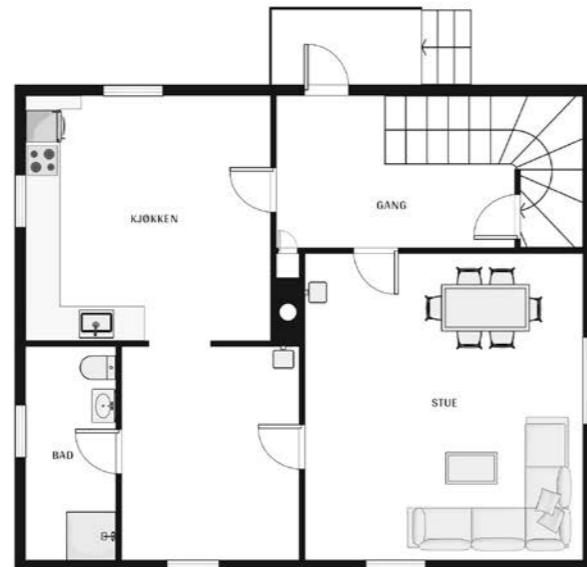
Gang i 1. etasje.



Uthus med lagermuligheter på eiendommen.

Plantegning

1. etasje

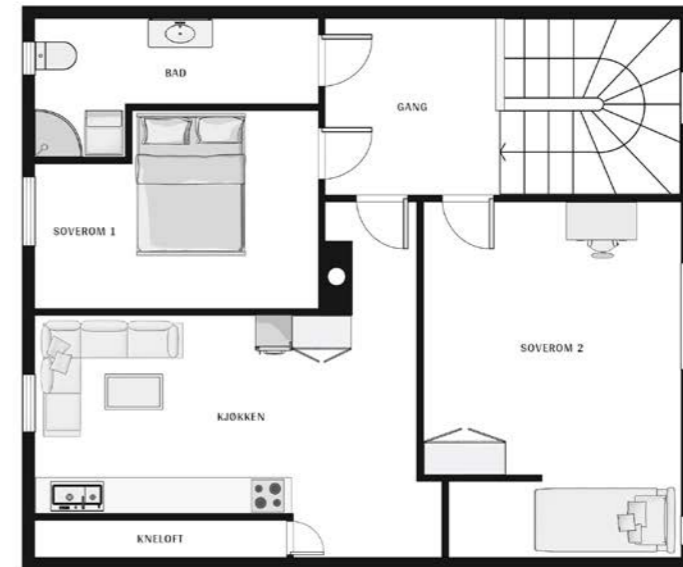


Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



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

2. etasje



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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 169 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m²

Kjøkken, spisestue (evt. soverom), stue, bad og hall m/ trapp.

2. etasje

BRA-i: 67 m²

Kjøkken, 2 soverom, bad og gang.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m²

Boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 250 cm og skråhimling. Deler av loftetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 249 cm.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 183 cm. Kjelleretasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2637 m²

Tomtebeskrivelse

Den romslige tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Det må påregnes noe støy fra biltrafikk og fra jernbanen.

Naboens uthus står på tvers av tomtegrense inn på denne eiendom.

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

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Eiendommen ble etablert dato: 10.06.1929.

Bruksnavn: SANDBERG.

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Reinsvollvegen, rett i utkanten av Raufoss sentrum, mot Reinsvoll. Det er gang- og sykkelveg inntil eiendommen så går både til Raufoss og Reinsvoll. Det er ca. 1 km til Raufoss sentrum med barnehager, skoler på alle trinn og et godt utvalg av servicetilbud. I sentrum av Raufoss finner man dagligvare, diverse forretninger, Amfi

kjøpesenter, apotek, vinmonopol, kafé, spisesteder, frisør, blomster og bensinstasjon.

Fine friluftsmuligheter i området med store skogsområder i umiddelbar nærhet, samt kort avstand til en rekke turstier og skiløyper som gir rekreasjon på helårsbasis.

For den aktivitetslystne er det mye å ta seg til. Raufoss Idrettslag har tilbud innen fotball, håndball, langrenn, friidrett, skihopp, orientering m.m. Idrettsanlegget og Lønnberget Hoppsenter ligger ca. 2,5 km unna. Totenbadet, kjent som Raufoss badeland, er et populært rekreasjonstilbud for liten og stor med bl.a. flotte bassenger, sklier, varmebasseng og kulp.

Det er ellers ca. ett kvarters kjøring til til Gjøvik sentrum med alle byfasiliteter.

Kollektivtilbud finnes i området. Kort avstand til bussavganger hele dagen.

For golfentusiaster er det ca. 10 km til Gjøvik og Toten golfklubb på Sillongen.

Solrik beliggenhet.

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

Alf Bjørnerud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fra 1929 og senere vedlikeholdt. Normal til eldre standard og planløsning.

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte steinblokker. Yttervegg i trekonstruksjoner. Skråtak i trekonstruksjon.

Undertak av takflis. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Teglpipeline. Trevinduer og dører med ett og 2-lags isolerglass. Trapp i støpt betong.

Takvann ført ut på terreng.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Grunnmur i stablestein. Grunnmur er dels innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet. Flat/skrånende tomt.

Uthus med enkel standard.

Fundamentert direkte på terreng. Gulv av tre/ jordgulv. Yttervegg i trekonstruksjoner. Skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer og dører. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Iht. tilstandsrapport datert 03.10.2024 av Alf

Bjørnerud.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrappport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 2: Nytt gulvbelegg begge bad. Utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Gulvlegger Ståle Engen.

Pkt. 2.1: Nytt sluk og nytt gulvbelegg.

Pkt. 4: De har gjort alt med rør vann dusj do etc på begge bad. Utført av Rørlegger Kas.

Pkt. 5: Takrenne på v side mot vei var blitt tatt av snøras. Nå er den byttet og ledet vann unna veggen. Krav til drenering var annerledes for 100 år siden.

Mulig at det burde settes på en ventil til i kjeller.

Pkt. 8: Gml gråsteinsmur som ikke ligger helt stille men fungerer.

Pkt. 9: Mus i kjøkkenbenken.

Pkt. 11: Nytt sikringsskap og full gjennomgang ca 2010. Utført av faglært. Abb.

Pkt. 12: Ifm utleie til staten i -15.

Pkt. 14: Vår egen vaktmester har slått på div panel etc på soverom i andre.

Pkt. 16: Nytt tak og pipehatt ca 2000. Utført av faglært. Raufoss tak og blikk.

Pkt. 17: Bolig med utleiedel.

Pkt. 17.1: Kontroll ifm utleie til flyktninger i -15 .

Kommunen kom på kontroll men mente at det ikke var søknadspliktig å leie ut del av en bolig.

Pkt. 21: Før utleie til flykninger.

Pkt. 21.1: År 2015. Verdi 10.

Tilleggskommentar:

Tomt er 2.7 mål sentralt på Raufoss dvs at det burde være muligheter for en utbygging.

Innhold

VELKOMMEN TIL REINSVOLLVEGEN 19!

Bolig over 2 plan og kjeller, som inneholder:

2. etasje:

Kjøkken, 2 soverom, bad og gang.

1. etasje:

Kjøkken, spisestue, stue, bad og hall m/ trapp.

Uthus med 3 bodrom.

Standard

Denne trivelige eneboligen over to etasjer fremstår innbydende med sine lyse og nøytrale farger, hvor malte flater gir et tidløst uttrykk.

I første etasje finner man et kjøkken med funksjonell innredning i vinkel, og god plass til et eget spisebord.

Rommene er romslige, med en spisestue og stue som gir gode muligheter for fleksibel møblering, enten det gjelder sofaer eller spisebord. Eller man vil ta det ene rommet til soverom.

Boligen har bevart noen av sine eldre detaljer, som tilfører sjarm og karakter.

En vedovn i stuen sørger for en varm og koselig atmosfære på kalde kvelder.

De store vinduene slipper rikelig med dagslys inn i boligen, noe som skaper en lys og trivelig bolig.

Begge etasjer har bad med dusjkabinett, og kjøkkenet i andre etasje har også plass til spisebord, noe som gir praktiske løsninger for dagliglivet. Videre har boligen to romslige soverom i 2. etasje, som kan innredes etter behov.

Kjelleren har rom med lav takhøyde, som kan fungere som lagerplass.

Inngangspartiet er overbygget, noe som gir ly for vær og vind. På eiendommen finner man også et uthus med bodplass, ideelt for oppbevaring av verktøy eller hageredskaper.

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning og trær, som gir en grønn og fredelig ramme rundt boligen.

Parkering er tilgjengelig på gårdsplassen.

Boligen ligger kun ca. 1 km fra Raufoss sentrum. Her finner man alle nødvendige fasiliteter, som butikker, skoler og barnehager, innen kort avstand. Dette gjør boligen ideell for både familier og de som ønsker nærhet til byens tilbud, samtidig som de kan nyte en mer landlig beliggenhet.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning på loftetasje med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin, Komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt.

BAD/ VASKEROM:

Bad i 2. etasje:

Belegg på gulvet. Panel på vegger. Panel i himling.

Sluk av plast. Servant med underskap. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Våtrommet er oppgradert i 2016.

Bad 1. etasje:

Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger.

Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Gulvmontert wc.

Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Bad er rehabilitert 2016.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Gulvbelegg.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Baderomsplater.

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte dører. Glatte dører.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer med åpent og skjult anlegg.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

- Brannslukningsapparat

- Røykvarsler

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.

Brukt komfyr og kjøleskap nede kan stå der. Oppvaskemaskin og vaskemaskin i andre kan stå, men komfyr blir fjernet da den ikke virker.

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

Standard:
Normal standard på bygget ut ifra alder/
konstruksjon.

Vedlikehold:
Bygningen er 100 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen.

Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering.

Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. 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.

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

Tilbygg / modernisering:

2024: Egeninnsats Ny ytterdør.

2016: Utført av firma Nytt sluk og belegg på bad inkl innredning og vvs.

2016 :Snekkerarbeid på våtrom

2020: Egeninnsats Malt husene utvendig.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.

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

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

Støpt dekke har enkel utførelse, sannsynlig ikke armert. Jeg registrerte fuktindikasjoner i gulv på grunnen, dette øker risikoen for skader i oppforet gulv.

Knirk er registrert. Endel skjevheter i etasjeskiller er registrert. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen.

Ved enkel fuktmåling ble det registrert forhøyede verdier i himlig i kjeller.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Ved kostnadsestimat for utbedring av etasjeskille gjelder dette kun avretting av selve etasjeskillet.

Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må gjøres, særlig dersom det skal avrettes ved bruk av flytsparkel, som vil tilføre laster til konstruksjonen.

Dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører, etc. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Utbedre skade. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge bæring og råteskader i etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Grunnmur har setningsskader. Grunnmur og fundamenter er ikke frostsikret. Påvist fuktskjolder. Grunnmur mot øst er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset. Denne innkledningen er bygget skjev, det er derfor naturlig

å tro at det kan være utglidning/skjevheter i grunnmuren i dette området bak påforingen.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Skaden må utbedres. Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:

Vurdering av avvik:

• Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter samt sprekker og riss.

Konsekvens/tiltak:

• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Arbeider må påregnes om man ønsker en frostsikker mur uten skjevheter og sprekkdannelser.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Taktekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekking fjernes. Det er registrert bulker i takplater.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Skadet takplate må skiftes. Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekking og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre taktekking.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras. Rust på takrenner/beslag. Det er ikke montert beslag over vinduer, dette er ikke en anbefalt løsning. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Råteskadet treverk i vindskie er registrert. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det ble registrert hull etter hakkespett og råteskade i vindskikasse mot sør.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Beslag/vannbrett anbefales å monteres over vinduer, dette for å hindre/ redusere faren for lekkasjer i konstruksjonene.

Når takvann ikke ledes bort fra bygningen påfører dette 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.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav for snøfangere, men pga. sikkerhet anbefales dette etablert. Det er imidlertid nødvendig å kontrollere

styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres. Tiltak må gjøres for å lukke avvik.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendig kledning er ikke lufttet. Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endevend.

Småsprekker nederst på kledning er registrert. Råteskader nederst på kledning. Feilmonterte beslag på vinduer registrert, gir risiko for skjulte skader i ytterveggen.

Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Kledning bærer preg av elde og slitasje. Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/ gjennomføringer.

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge.

Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.

Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang. Ved

fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier. Misfarging på undertak. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Gjenta påkjenninger av is og kondens vil med årene skape behov for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Det må forventes påkostninger i form av vedlikehold.

Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting. Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er registrert nedbulning på tak over inngang, denne har ikke tilgang til loft/konstruksjon. Det anbefales videre undersøkelser av dette området av takkonstruksjonen. Inspeksjonsluke anbefales etablert.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

• Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående. 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. Enkelte vinduer har kondensmerker. Vinduer fra byggeår bærer preg av slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. 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 med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Beslag/vannbrett anbefales montert over vinduer, dette for å hindre lekkasjer i konstruksjonene. Viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

Utvendig > Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

Konsekvens/tiltak:

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på overflater.

Overflater bærer preg av slitasje.

Forventet brukstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Pipe er besikket fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på beforingen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av

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

Rennemerker på pipe/ sotluke.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres. Det er ikke behov for strakstiltak, siden pipe er opplyst å fungere med dagens bruk.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Overflate i trapp har bruksslitasje.

Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Slitasje på vrider og låsekasser. Enkelte dører trenger justeringer. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

• Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte

vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.

• Det kan ikke konstateres fuktsikker overflate på skråhimling i våtsone.

• Det er ufagmessig utførelse av overflate.

• Det er uegnet materiale i våtsone.

• Det er vindu i våtsonen.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

• Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke innsisert pga. manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fallforhold rundt sluket.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke mansjett/forhøyning av membran ved røroppstikk i gulv.

Konsekvens/tiltak:

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det anbefales å sveise oppkant på 25 mm av membran ved røroppstikk i gulv.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

• Det er ufagmessig utførelse av overflate.

• Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.

Våtrom > 1.Etasje . > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Det er motfall på ca 15mm til området foran dusjkabinett.

• Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke innsisert pga. manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak:

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre

brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

- Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fallforhold rundt sluket.

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

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.
- Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer.

Våtrom > 1.Etasje . > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende lufting under dør.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det anbefales å etablere luftespalte i dørterskel for tilluft.

Kjøkken > Loftetasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvellinger i nedkant av enkelte fronter. I overgang mellom benkeplate/vegg er det ikke tettesjikt. Anbefales etablert. Det er opplyst montert brukt kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig. Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkken > Loftetasje > Kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkkenventilator har ventilator med omluft (Kullfilter).

Konsekvens/tiltak:

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Kjøkkenvifte med avtrekk ut anbefales montert.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert irr/korrosjon på eldre vannrør i kjeller. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasje. Utvendige

vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasje. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Det er registrert varmekabel på synlig opplegg, dette kan tyde på at vannet kan fryse på vinteren.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder, dette for å redusere muligheten for vannskader. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasje. Det er registrert eldre jernsluk i kjeller, og kjellergulv har løftet seg. Dette kan endre på fall/innfesting etc.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak ut ifra at avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og

gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Takstmann er ikke el. fagmann og har derfor ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Tomteforhold > Drenering:

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuktsikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er registrert symptomer på fukt. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert. Fuktsikringen har oppnådd forventet brukstid og det er indikasjoner på sviktende drenering, tiltak anbefales.

Konsekvens/tiltak:

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Viktig å lede vann bort fra fundamentene. 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. Det anbefales å installere avfukter. Dette fjerner ikke årsaken til fukt men bedrer brukbarheten av kjeller. Det anbefales bedre utlufting, feks ved installering av flere ventiler.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

• 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 fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen. Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader. Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i

denne rapporten. Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Parkering

Det parkeres på egen tomt.

Forsikringselskap

Gjensidige

Radonmåling

Radon aktsomhetsgrad: 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 foretatt radonmåling i 2015 og målinger viser en verdi på 10 Bg/m³. 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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert.

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

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

Piper og ildsteder:

Siste utførte tiltak/ Tilsyn: 17.11.2023.

Siste utførte tiltak røykløp/ Feiing: 13.06.2022.

Avvik og anmerkninger:

Takstige mangler eller er ikke godkjent. 2 nederste trinn må festes.

Utkragingen(e) i etasjeskille er tildekket. 2.etg.

Info strømforbruk

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

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

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

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 1 690 000

Kommunale avgifter

Kr 22 000

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca.

beløp, og dekker vann, avløp, feiegebyr, renovasjon og eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023:

Avløp 5 562,00 kr
Eiendomsskatt 6 120,60 kr
Feiing 767,52 kr
Renovasjon 3 575,00 kr
Vann 5 142,04 kr

Vannmåler installer, og avgift vil derfor avhenge av forbruk.

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

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

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

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

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

Eiendomsskatt

Kr 6 483

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst kr 2 315 458 pr. sept 24.

Formuesverdi primær

Kr 578 865

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 199 685

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

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

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

Info vannavgift

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

Vannmåler:

Målnummer: 3082991.

Målerstand: 2960 m3.

Dato: 14.12.2023.

Forbruk 2023: 113 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 37, bruksnummer 37 i Vestre Toten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3443/37/37:

23.11.1963 - Dokumentnr: 5636 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

10.06.1929 - Dokumentnr: 900043 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3443 Gnr:37 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1192341 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0529 Gnr:37 Bnr:37

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. 157172891 - Enebolig (111) - 1 boenhet
- Bygningsnr. 157172905 - 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.

Kommentar fra kommunen:

Ingen byggevedtak foreligger. Eiendom fra 1929.

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.

Det er ikke mottatt 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.

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

Vei, vann og avløp

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

Offentlig vann: Ja
Offentlig avløp: Ja
Privat septikanlegg: Nei

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner:
Id: 0529kplan2012-23
Navn: Kommuneplanens arealdel 2012-2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.11.2014
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

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

Adgang til utleie

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

Mulighet for utleie av del av egen bolig.
Det bemerkes at boligen er registrert som enebolig

med kun 1 boenhet, og ved utleie av deler av boligen vil ikke denne delen være godkjent som en egen separat utleiedel.

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

Kjøper må undertegne på egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er på over to mål.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan

be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 690 000 Prisantydning

Omkostninger
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
42 250 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

43 490 Omkostninger totalt
58 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
61 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 733 490 Totalpris. inkl. omkostninger
1 748 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
1 751 390 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 43 490

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 40 000,- + 10% progressiv provisjon over prisantydning for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,- oppgjørshonorar kr

6.900,- 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, kommunal info, elektronisk signering, foto, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 40.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

03.10.2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Reinsvollvegen 19, 2830 RAUFLOSS
VESTRE TOTEN kommune
gnr. 37, bnr. 37



Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 30.09.2024 Rapportdato: 03.10.2024 Oppdragsnr.: 20715-1256 Referansenummer: ZC4783

Autorisert foretak: Takstcon AS Sertifisert Takstingeniør: Alf Bjørnerud Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstcon AS

Takstcon AS ble etablert i 2014 og har siden utført flere tusen rapporter i Innlandet, derav har vi fått en unik lokalkunnskap. Vi er flere takstmenn som har en allsidig og bred erfaring fra alle ledd i bygg- og anleggsbransjen. Her kan nevnes prosjekt- og byggeledelse, eiendomsutvikling, konsulentvirksomhet, kalkulasjon, tegning, beregninger, nybygg, rehabilitering og skadeutbedringer både i privat- og næringsmarkedet. I tillegg har vi en unik kompetanse fra landbruket som gjør at vi er den foretrukne partner for alle typer takseringer innen landbruk.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Alf Bjørnerud
Uavhengig Takstingeniør
alf@takstcon.no
918 20 930



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Enkel bygningsbeskrivelse:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte steinblokker. Yttervegg i trekonstruksjoner. Skråtak i trekonstruksjon. Undertak av takflis. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Teglpipe. Trevinduer og dører med ett og 2-lags isolerglass.

Bebyggelsen:

Bolig med primærareal på 136 m² over 2 plan og kjeller.

Uthus med 3 bodrom.

Standard:

Boligen er fra 1924 og senere vedlikeholdt. Normal til eldre standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer med åpent og skjult anlegg.

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i treverk.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertak av treflis. Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 1 lags glass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2016, 1989 og 1975.

Ytterdør i treverk til kjeller. Ytterdør ved inngang i treverk med 2-lags glass.

Trapp i støpt betong.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Gulvbelegg.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Baderomsplater.

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte dører. Glatte dører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad loftetasje:

Belegg på gulvet. Panel på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Våtrommet er oppgradert i 2016.

Bad 1. etasje:

Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Bad er rehabilitert 2016.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning på loftetasje med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin, Komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys. utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Plast, rør-i-rør. Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendige vannrør av varierende alder.

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

- Brannslukningsapparat - Røykvarsler

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Takvann ført ut på terreng. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår.

Grunnmur i stablestein. Grunnmur er dels innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Flat/skrånende tomt.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

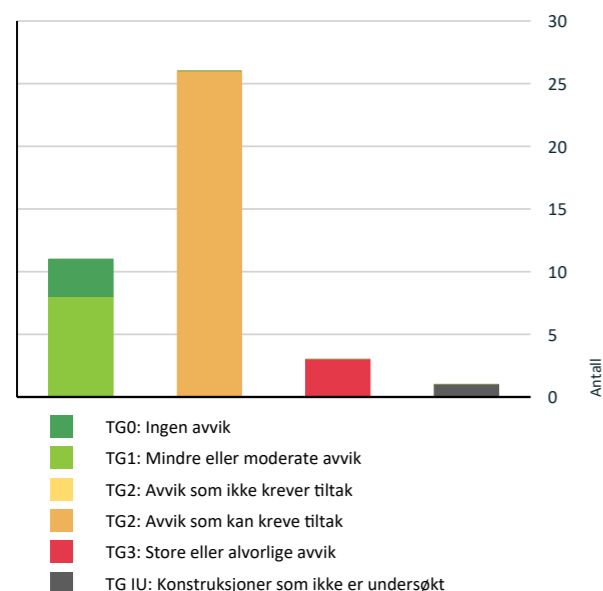
Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

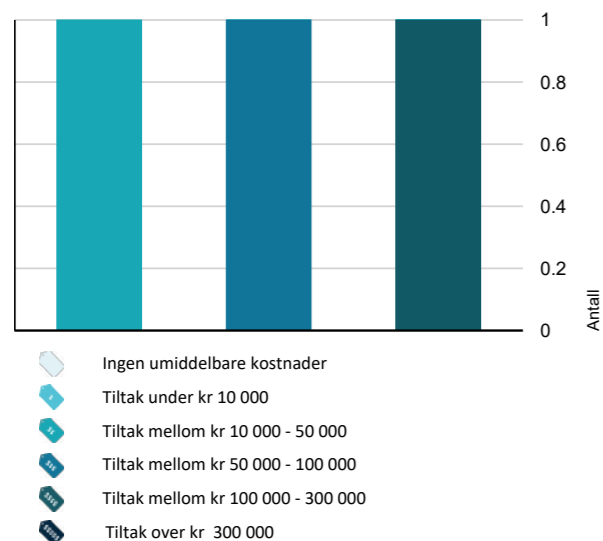
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstcon AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Støpt dekke har enkel utførelse, sannsynlig ikke armert. Jeg registrerte fuktindikasjoner i gulv på grunnun, dette øker risikoen for skader i oppført gulv.

Knirk er registrert. Endel skjevheter i etasjeskiller er registrert. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Ved enkel fuktmåling ble det registrert forhøyede verdier i himlig i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert setnings-skader/store riss/sprekker.

Grunnmur har setnings-skader. Grunnmur og fundamenter er ikke frostsikret. Påvist fukt-skjolder. Grunnmur mot øst er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset. Denne innkleddingen er bygget skjev, det er derfor naturlig å tro at det kan være utglidning/skjevheter i grunnmuren i dette området bak påforingen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er registrert setnings-skader/store riss/sprekker.

Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter samt sprekker og riss.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy. Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekking fjernes. Det er registrert bulker i takplater.

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

Det er avvik:

Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snørå. Rust på takrenner/beslag. Det er ikke montert beslag over vinduer, dette er ikke en anbefalt løsning. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Råteskadet treverk i vindskie er registrert. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det ble registrert hull etter hakkespett og råteskade i vindskikasse mot sør.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendig kledning er ikke luftet. Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktoppptrekk i endeved. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Råteskader nederst på kledning. Feilmonterte beslag på vinduer registrert, gir risiko for skjulte skader i ytterveggen. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Kledning bærer preg av elde og slitasje. Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

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

Det er avvik:

Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen. Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang. Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier. Misfarging på undertak. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fukt-skader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Sammendrag av boligens tilstand

Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående. 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. Enkelte vinduer har kondensmerker. Vinduer fra byggeår bærer preg av slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. 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 med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1.

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Betongtrapp har mindre sprekker/skader

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på overflater. Overflater bærer preg av slitasje. Forventet brukstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.
Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst.

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ildsted. Rennemerker på pipe/sotluke.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Overflate i trapp har bruksslitasje.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Slitasje på vrider og låsekasser. Enkelte dører trenger justeringer. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

! **Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.
- Det kan ikke konstateres fuktsikker overflate på skråhimling i våtsone.
- Det er ufagmessig utførelse av overflate.
- Det er uegnet materiale i våtsone.
- Det er vindu i våtsonen.

! **Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er avvik:
• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
• Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

! **Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er ikke mansjett/forhøyning av membran ved røroppstikk i gulv.

! **Våtrom > 1.Etasje . > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Det er ufagmessig utførelse av overflate.
- Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.

! **Våtrom > 1.Etasje . > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Det er motfall på ca 15mm til området foran dusjkabinett.
- Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

! **Våtrom > 1.Etasje . > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.
- Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer.

! **Våtrom > 1.Etasje . > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
• Manglende lufting under dør.

! **Kjøkken > Loftetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Fuktsvellinger i nedkant av enkelte fronter. I overgang mellom benkeplate/vegg er det ikke tettesjikt. Anbefales etablert.
Det er opplyst montert brukt kjøkkeninnredning.

! **Kjøkken > Loftetasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilator har ventilator med omluft (Kullfilter).

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Det er registrert irr/korrosjon på eldre vannrør i kjeller. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Det er registrert varmekabel på synlig opplegg, dette kan tyde på at vannet kan fryse på vinteren.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. Det er registrert eldre jernsluk i kjeller, og kjellergulv har løftet seg. Dette kan endre på fall/innfesting etc.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsbereidere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsbereidere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
EI-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuksikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren. Det er registrert symptomer på fukt. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuksikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert. Fuksikringen har oppnådd forventet brukstid og det er indikasjoner på sviktende drenering, tiltak anbefales.

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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 fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1924

Kommentar

Opplyst av eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Anvendelse

Enebolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er 100 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. 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.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater. Taktekingen 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 befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy. Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekking fjernes. Det er registrert bulker i takplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Skadet takplate må skiftes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekking og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre taktekking.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenne er bøyd, sannsynligvis etter snøras. Rust på takrenner/beslag. Det er ikke montert beslag over vinduer, dette er ikke en anbefalt løsning. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Råteskadet treverk i vindskie er registrert. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det ble registrert hull etter hakkespett og råteskade i vindskikasse mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag/vannbrett anbefales å monteres over vinduer, dette for å hindre/reducere faren for lekkasjer i konstruksjonene. Når takvann ikke ledes bort fra bygningen påfører dette konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges opp på terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav for snøfangere, men pga. sikkerhet anbefales dette etablert. Det er imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres. Tiltak må gjøres for å lukke avvik.



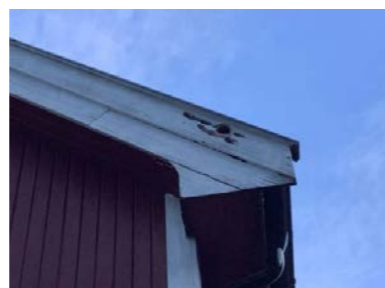
Takrenne mangler.



Bulk i renne etter takras.



Bulk i renne etter takras.



Vindskier er værslitt, den ene har fått besøk av hakkespett.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret. Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig kledning er ikke luftet. Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endeved. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Råteskader nederst på kledning. Feilmonterte beslag på vinduer registrert, gir risiko for skjulte skader i ytterveggen. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Kledning bærer preg av elde og slitasje. Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertak av treflis. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl. Takkonstruksjon er opplyst etterisolert. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen. Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang. Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier. Misfarging på undertak. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Gjentatte påkjenninger av is og kondens vil med årene skape behov for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Det må forventes påkostninger i form av vedlikehold. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørmengder og/eller snøsmelting. Lufting/ventilering bør forbedres. Det er registrert nedbulning på tak over inngang, denne har ikke tilgang til loft/konstruksjon. Det anbefales videre undersøkelser av dette området av takkonstruksjonen. Inspeksjonsluke anbefales etablert.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 1 lags glass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2016, 1989 og 1975.

Vurdering av avvik:

- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående. 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. Enkelte vinduer har kondensmerker. Vinduer fra byggeår bærer preg av slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. 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 med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslag/vannbrett anbefales montert over vinduer, dette for å hindre lekkasjer i konstruksjonene. Viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

Tilstandsrapport



Ufagmessig omramming. Det mangler beslag over vinduer.



Ufagmessig omramming. Det er registrert råteskader i omramming.



Ufagmessig omramming. Det mangler beslag over vinduer.

TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags glass.

Eiers opplysning: Byttet i 2024.

TG 2 Utvendige trapper

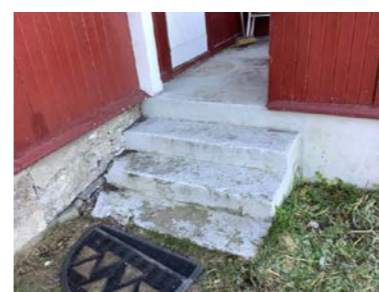
Trapp i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Gulvbelegg.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Baderomsplater.

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på overflater.

Overflater bærer preg av slitasje.

Forventet brukstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken og stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m. på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 43 mm.

Det er målt ca 7mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftetg over en lengde på ca 2 m. og totalavvik i rommet på ca. 40 mm.

Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Støpt dekke har enkel utførelse, sannsynlig ikke armert. Jeg registrerte fuktindikasjon i gulv på grunnen, dette øker risikoen for skader i oppforet gulv.

Knirk er registrert. Endel skjevheter i etasjeskiller er registrert. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen.

Ved enkel fuktmåling ble det registrert forhøyede verdier i himlig i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved kostnadsestimat for utbedring av etasjeskille gjelder dette kun avretting av selve etasjeskillet. Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må gjøres, særlig dersom det skal avrettes ved bruk av flytsparkel, som vil tilføre laster til konstruksjonen. Dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører, etc. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Utbedre skade. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge bæringer og råteskader i etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

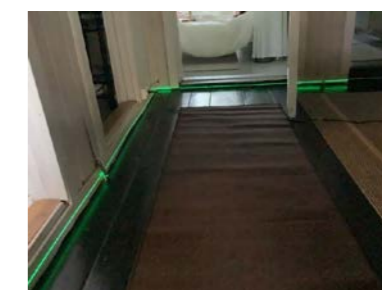
Tilstandsrapport



Det ble registrert fukt i kjellerhimling og noe råte i grunnmursvill. Betonggulv i kjeller har løftet seg og sprukket flere plasser. Anbefaler videre undersøkelser.



Total høydeavvik på kjøkken er 43 mm.



Total høydeavvik på gang loftetasje er 33 mm.

TG 2 Radon

Bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft. Det er kun krav til radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

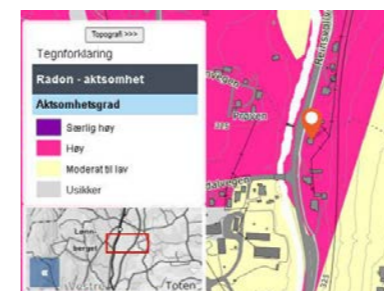
Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Ildsted er montert.

Selgers opplysning: Ukjent når forrige tilsyn ble utført, det foreligger ingen kjente pålegg/mangler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted. Rennemerker på pipe/ sotluke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres. Det er ikke behov for straktiltak, siden pipe er opplyst å fungere med dagens bruk.



Eldre vedovn i stue.

TG 2 Innvendige trapper

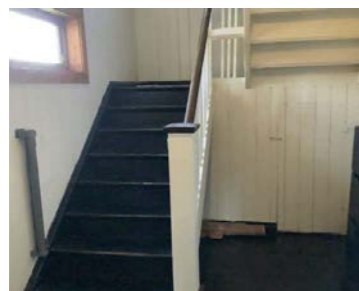
Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Overflate i trapp har bruksslitasje.

Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Profilerte dører. Glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Slitasje på vrider og låsekasser. Enkelte dører trenger justeringer. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Belegg på gulvet. Panel på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Våtrommet er oppgradert i 2016.



LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Panel på vegger. Våtromsplater på vegger. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.
- Det kan ikke konstateres fuktsikker overflate på skråhimling i våtsone.
- Det er ufagmessig utførelse av overflate.
- Det er uegnet materiale i våtsone.
- Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone.



Ikke egnet materiale i skråhimling i våtsone.



Ufagmessig utførelse.



Ikke egnet materiale på vegg i våtsone. Uheldig plassering av stikkontakt. Anbefaler sjekk av fagmann.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10.

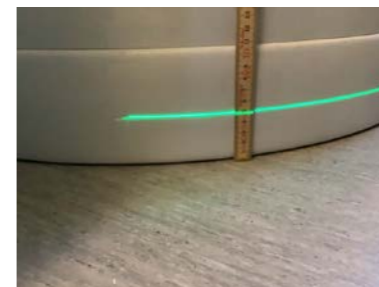
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fallforhold rundt sluket. "

Tilstandsrapport



Det er 10 mm fall til området utenfor kabinett mot sluk.



Det er 40 mm oppkant av membran ved dør.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke mansjett/forhøyning av membran ved røroppstikk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det anbefales å sveise oppkant på 25 mm av membran ved røroppstikk i gulv.



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

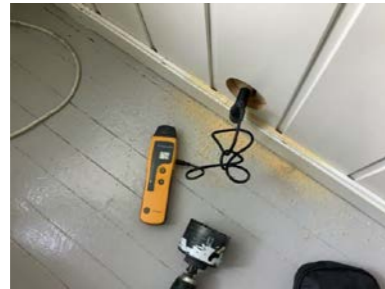
Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Tilstandsrapport



1.ETASJE . > BAD

Generell

Bad er rehabilitert 2016. Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.



1.ETASJE . > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger. Panel i himling.

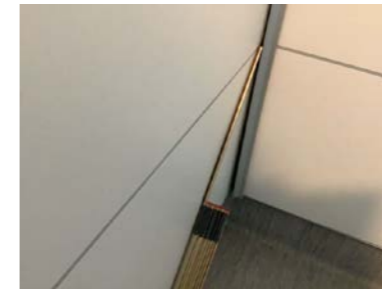
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ufagmessig utførelse av overflate.
- Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport



1.ETASJE . > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

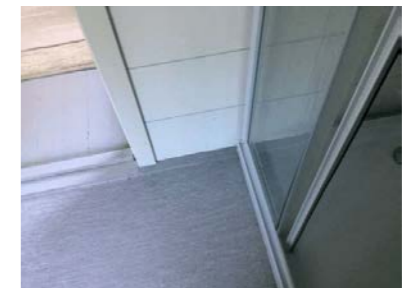
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Det er motfall på ca 15mm til området foran dusjkabinett.
- Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanttett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot dørråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved dørråpning er under 15mm over ferdig gulv.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fallforhold rundt sluket. "



Motfall mot sluk.



Dør i våtsone.

Tilstandsrapport

1.ETASJE . > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.
- Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer.

1.ETASJE . > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

1.ETASJE . > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende lufting under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å etablere luftespalte i dørterskel for tilluft.

1.ETASJE . > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJØKKEN

LOFTETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, kombiskap kjøll/frys, oppvaskmaskin, Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktsvellinger i nedkant av enkelte fronter. I overgang mellom benkeplate/vegg er det ikke tettesjikt. Anbefales etablert. Det er opplyst montert brukt kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen strakstiltak er nødvendig. Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Overskap er montert noe lavt mot benkeplate ift anbefalt høyde.



Det er anbefalt å montere spruteplate mellom benk og overskap bak vask og komfyr.

LOFTETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilator har ventilator med omluft (Kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut anbefales montert.



Anbefaler kannal ut på vegg fra ventilator.

1.ETASJE . > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys. Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Eldre vann og avløpsrør i benk. Anbefaler sjekk av årsak til at avløpsrør som er knyttet sammen i benk.



Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkken.

1. ETASJE - > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast, rør-i-rør. Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendige vannrør av varierende alder. Besiktiget i kjeller og i skap.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert irr/korrosjon på eldre vannrør i kjeller. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Det er registrert varmekabel på synlig opplegg, dette kan tyde på at vannet kan fryse på vinteren.

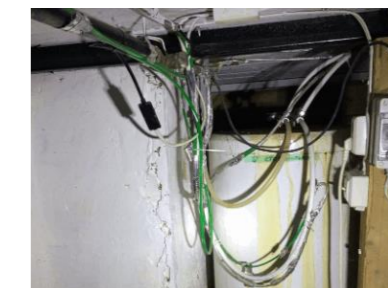
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder, dette for å redusere muligheten for vannskader. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Vannrør av forskjellig alder.



Manglende klamring av vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. Det er registrert eldre jernsluk i kjeller, og kjellergulv har løftet seg. Dette kan endre på fall/innfesting etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak ut ifra at avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå.



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsbereidere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsbereidere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.



Det er rennemerker på beredere. Kan komme av kondens på rør/koblinger. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare. Anbefaler undersøkelser.

TG 2 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.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

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.
Diverse rehabilitering/vedlikeholdsarbeid på deler av el-anlegg som naturlig har meldt seg i forbindelse med oppussing av enkelte rom er foretatt, det betyr ikke at hele el-anlegget er rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alle arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst utført av el-installerør. Ukjent hva som er utført av tidligere eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. <https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Generell kommentar

Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført 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. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Tilstandsrapport



Inntakssikring er plassert i trappegang.



El-skap med automatsikringer. Kursfortegnelse bør oppdateres.



Det er el-anlegg av varierende alder i boligen.

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.

- Brannslukningsapparat - Røykvarsler

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

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann ført ut på terreng. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuksikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren. Det er registrert symptomer på fukt. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuksikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert. Fuksikringen har oppnådd forventet brukstid og det er indikasjoner på sviktende drenering, tiltak anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. 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. Det anbefales å installere avfukter. Dette fjerner ikke årsaken til fukt men bedrer brukbarheten av kjeller. Det anbefales bedre utlufting, feks ved installering av flere ventiler.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i stablestein. Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er registrert setningskader/store riss/sprekker.

Grunnmur har setningskader. Grunnmur og fundamenter er ikke frostsikret. Påvist fukskjolder. Grunnmur mot øst er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset. Denne innkledningen er bygget skjev, det er derfor naturlig å tro at det kan være utglidning/skjevheter i grunnmuren i dette området bak påforingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

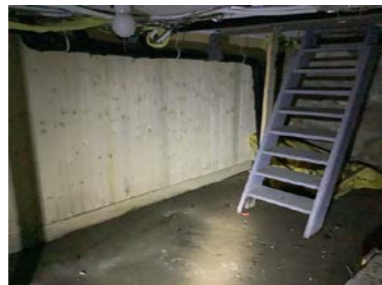
Skaden må utbedres. Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Murt/støpt nedgang til kjeller har deformasjon etter jordtrykk/teleskader.



Påføret trevegg mot øst, ukjent årsak til montering av treveggen.



Grunnmur i stablestein.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støpte vanger til kjellernedgang med dør og lem.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningskader/store riss/sprekker.

Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter samt sprekker og riss.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Arbeider må påregnes om man ønsker en frostsikker mur uten skjevheter og sprekkdannelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dør til kjeller kan ikke åpnes helt. Murer og trapp har deformasjon.

TG 2 Terrengforhold

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- 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 fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen. Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundament/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader. Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

TG RU Utvendige vann- og avløpsledninger

Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten. Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Uthus

Byggeår

1924

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Fundamentert direkte på terreng. Gulv av tre/jordgulv. Yttervegg i trekonstruksjoner. Skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Taktekkning med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer og dører.

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

Forenklet byggverk og fundamentering. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Det mangler undertak, dette skaper kondens på undersiden av blikktak. Bygningen har skjevheter. Lav høyde mellom kledning og terreng. Råteskader. Kost/nytte vedrørende vedlikehold kontra riving bør vurderes.

Tilbygg / modernisering

2024	Egeninnsats	Ny ytterdør.
2016	Utført av firma	Nytt luk og belegg på bad inkl innredning og vvs.
2016	2016	Snekkerarbeid på våtrom
2020	Egeninnsats	Malt husene utvendig.

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

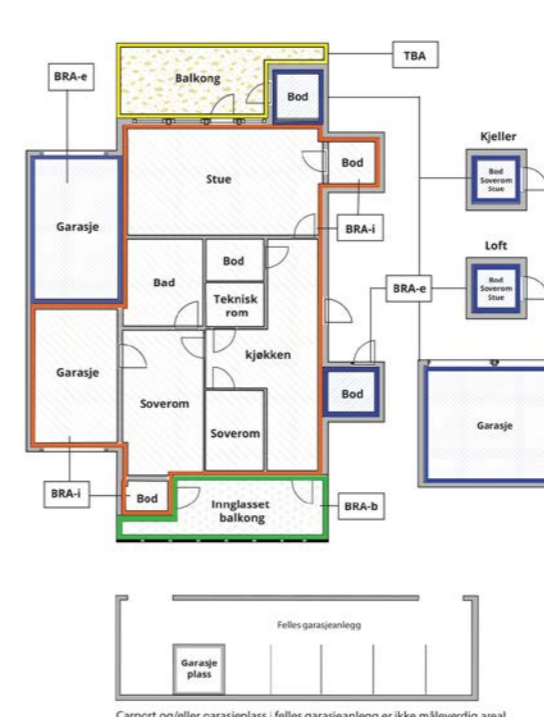
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	67			67	
1.Etasje .	69			69	
Kjeller					
SUM	136				
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Bad , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang		
1.Etasje .	Bad , Kjøkken , Hall m/trapp , Stue , Spisestue		
Kjeller	Bod		

Kommentar

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

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 250 cm og skråhimling. Deler av loftetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 249 cm.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 183 cm. Kjelleretasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod , Bod 2, Bod 3		

Kommentar

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	136	0
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2024	Alf Bjørnerud	Takstingeniør
	Gjøbi Eiendom AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	37	37		0	2636 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Reinsvollvegen 19

Hjemmelshaver

Gjøbi Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 2,5 km sør for Raufoss med alle fasiliteter, skoler, barnehage, kjøpe- og treningssenter med post og bank samt til Reinsvoll barne- og ungdomsskole, barnehage og idrettsplass. Kort avstand til busstopp med Ringruta som har avganger hver time hele dagen. Solrik beliggenhet.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtengrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2012-2023 for Vestre Toten.
Eiendommen ligger i risikoområdet for flom og overvann. Risikoklasse 2. (2 av 6)

Om tomten

Eiet tomt på 2636 m² som er flat og skrånende, opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Det må påregnes noe støy fra biltrafikk og fra jernbanen.

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at boligen er/kan være SEFRAK-registrert. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. SEFRAK-registeret er først og fremst et kulturhistorisk register som har verdi som kildemateriale for lokalhistorien. Registreringa fungerer mer som ett varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
500 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.10.2024	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	01.10.2024	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	23.09.2024	Vestre Toten kommune: Det foreligger ikke ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	23.09.2024	Vestre Toten kommune: Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver. Eiendom fra 1929.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapp		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	03.10.2024	Enova	Gjennomgått		Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vend du lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZC4783>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209240131	
Selger 1 navn	
Erik Slettum	
Gateadresse	
Reinsvollvegen 19	
Poststed	Postnr
RAUFOSS	2830
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2015	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
9	
Antall måneder	
0	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Gjensidige	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Nytt gulvbelegg begge bad
Arbeid utført av: Gulvlegger Ståle Engen
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Nytt sluk og nytt gulvbelegg
- 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: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: De har gjort alt med rør vann dusj do etc på begge bad
Arbeid utført av: Rørlegger Kas
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse: Takrenne på v side mot vei var blitt tatt av snøras . Nå er den byttet og ledet vann unna veggen . Krav til drenering var annerledes for 100 år siden Mulig at det burde settes på en ventil til i kjeller
- 6 Kjenner du til om det er/har vært uttetheter 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
Beskrivelse: Gml gråsteinsmur som ikke ligger helt stille men fungerer
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Mus i kjøkkenbenken
- 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 full gjennomgang ca 2010
Arbeid utført av: Abb
- 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: Ifm utleie til staten i -15
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

Document reference: 1209240131

Document reference: 1209240131

- 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
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
 År
 Verdi
- 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: 1209240131

Tilleggs kommentar

Tomt er 2.7 mål sentralt på Raufoss dvs at det burde være muligheter for en utbygging

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209240131

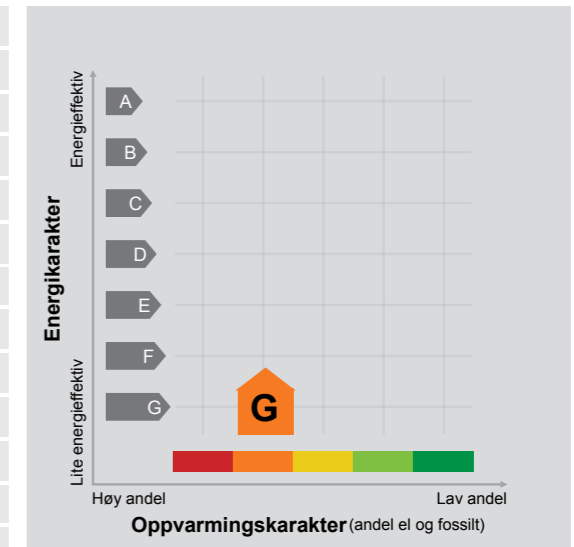
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Slettum	482fb2b60724544c7c84d5 b4231e8efb147e5353	03.10.2024 06:39:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1209240131

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



Adresse	Reinsvollvegen 19
Postnummer	2830
Sted	RAUFOSS
Kommunenavn	Vestre Toten
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	157172891
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-33827
Dato	03.10.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

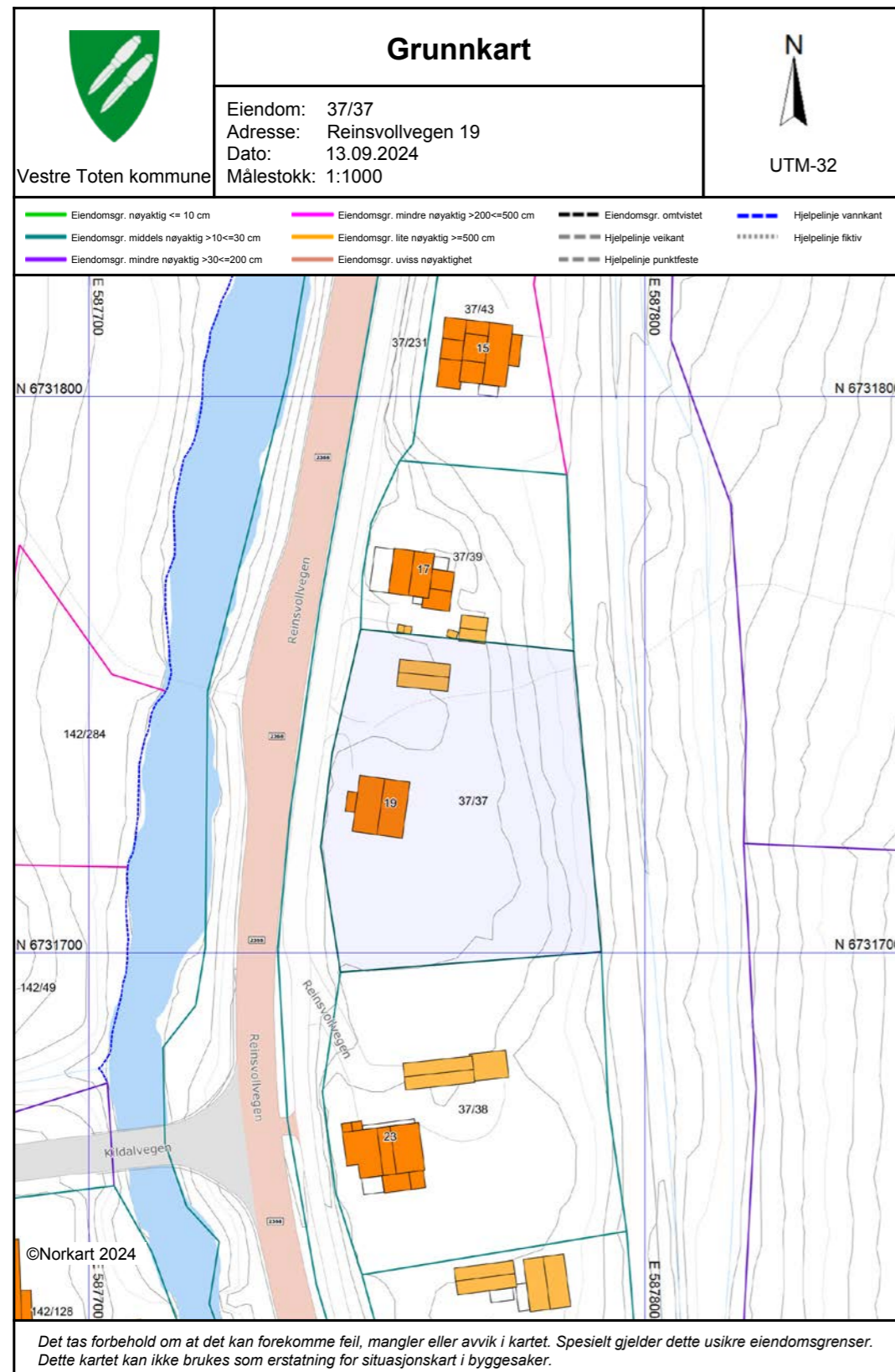
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Nabolagsprofil

Reinsvollvegen 19 - Nabolaget Grimåsfeltet/Dragerskogen - vurdert av 39 lokalkjente



Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Prøven	1 min
Totalt 7 ulike linjer	0.1 km
Raufoss stasjon	17 min
Linje RE30	1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Korta skole (1-7 kl.)	26 min
308 elever, 21 klasser	2 km
Raufoss skole (1-7 kl.)	5 min
290 elever, 20 klasser	2.7 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
456 elever, 30 klasser	0.6 km
Raufoss videregående skole	9 min
450 elever	0.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent

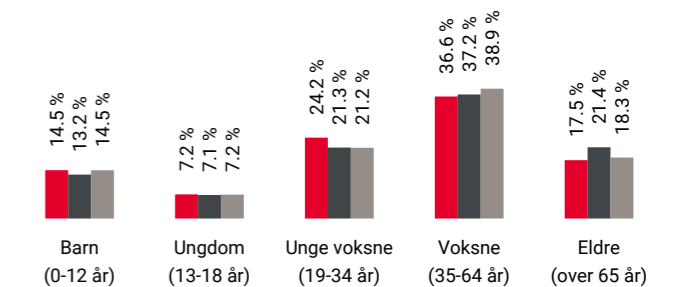


Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


Espira Dragerskogen barnehage (0-5 år)	15 min
82 barn	1.2 km
Veltmanåa barnehage (1-5 år)	21 min
58 barn	1.5 km
Grimåsskogen barnehage (0-5 år)	22 min
49 barn	1.7 km


Dagligvare

Rema 1000 Raufoss	12 min
Bunnpris Raufoss	18 min
Post i butikk, PostNord	1.4 km

Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Støynivået
Lite støynivå 89/100

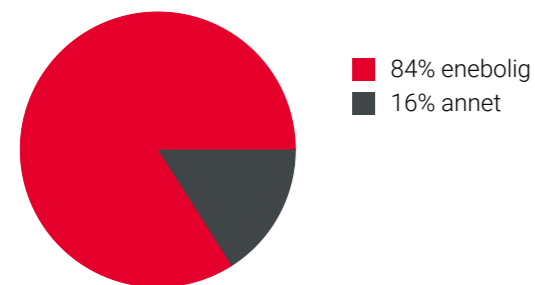
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

 Trafikk
Lite trafikk 87/100





Sport

-  Raufosshallen 1 Aktivitetshall 10 min  0.8 km
-  Raufoss skole håndballbane Ballspill 23 min  1.7 km
-  MOVA Raufoss Amfi 4 min 
-  Eina Trim og Trening 9 min 

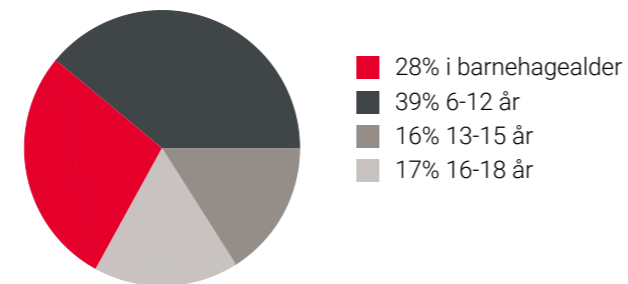
Boligmasse



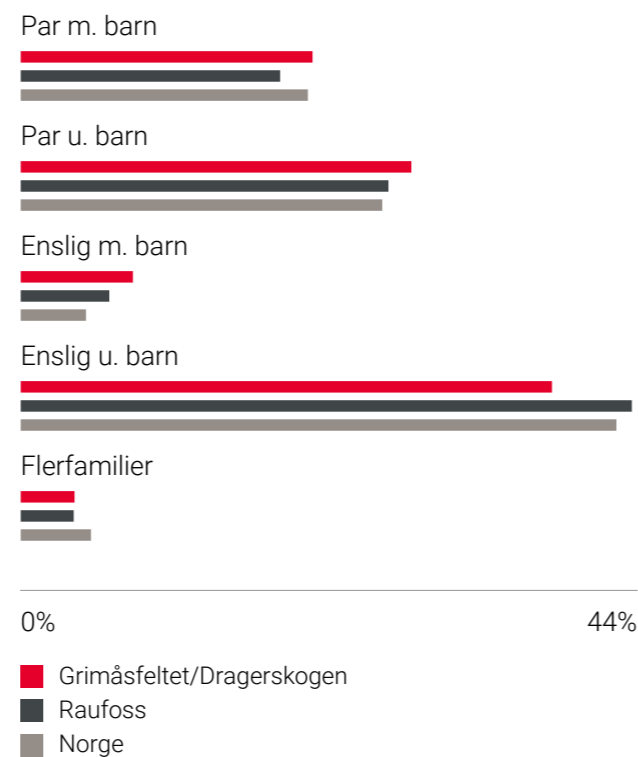
Varer/Tjenester

-  AMFI Raufoss 4 min 
-  Vitusapotek Raufoss 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

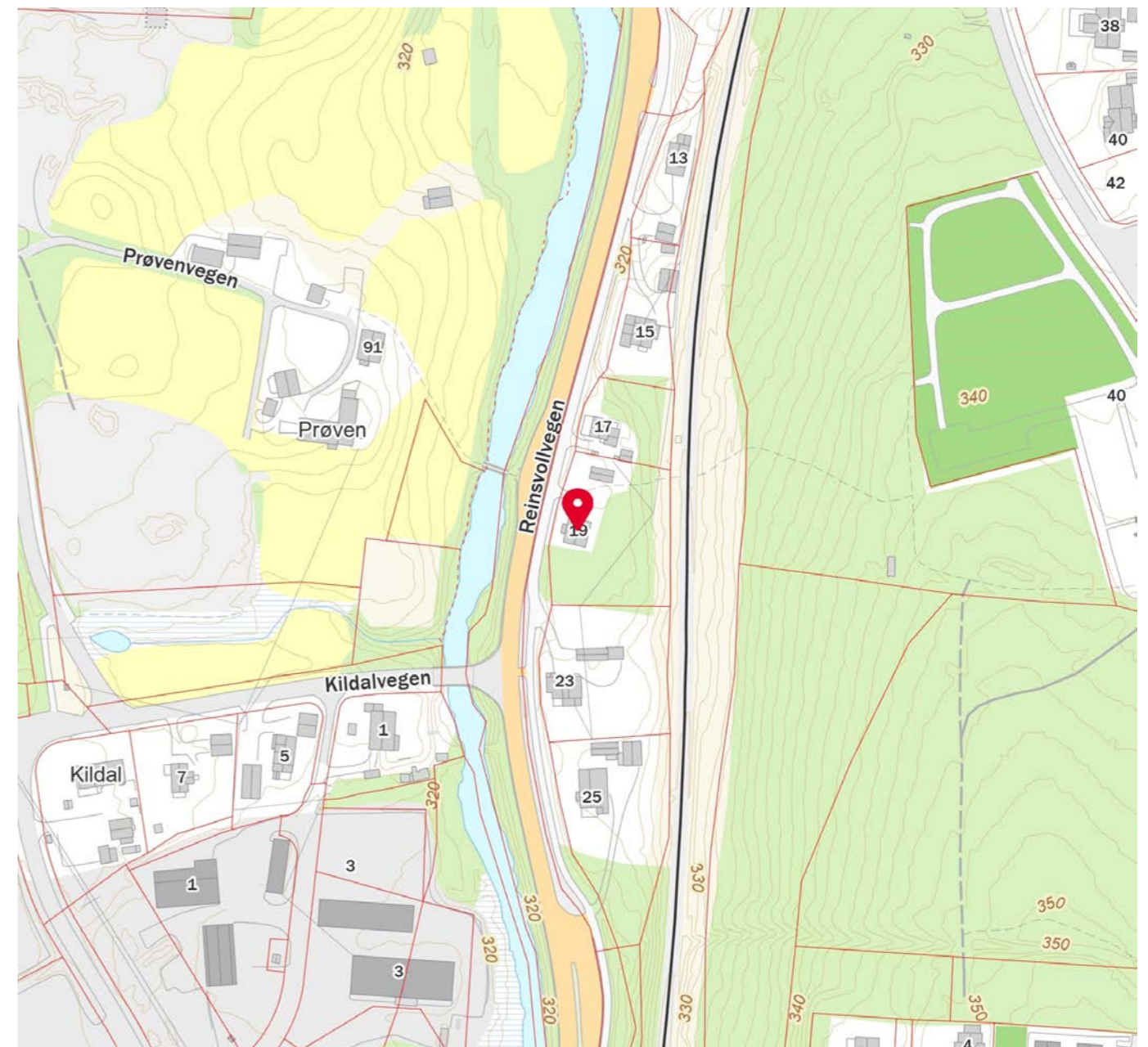
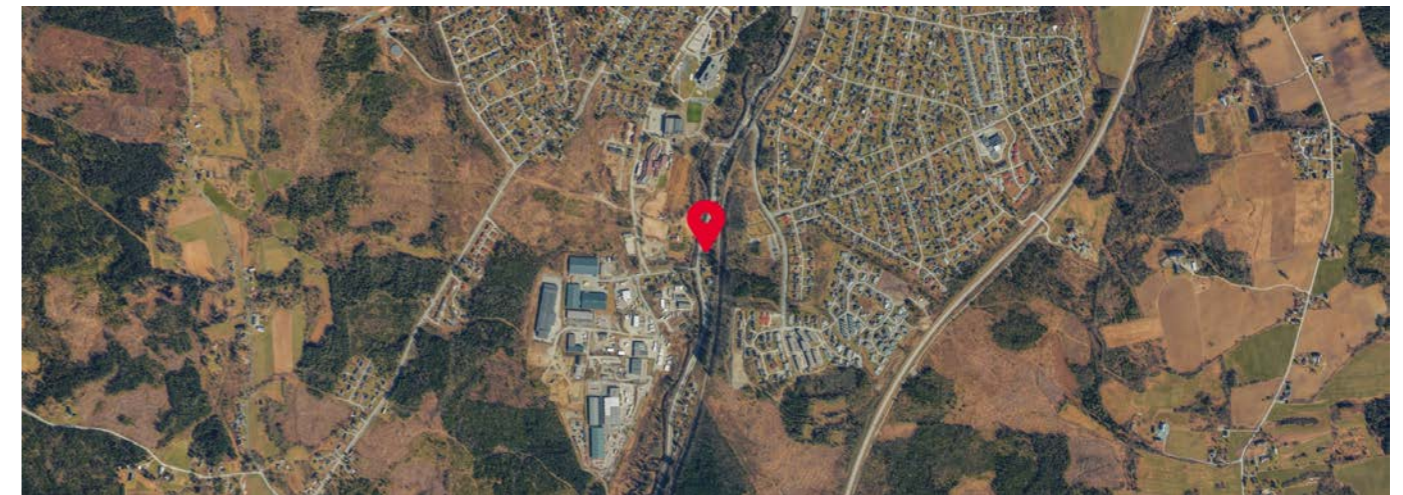


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Områdeanalyse



Eiendom	3443 37/37		
Utskriftsdato	13.09.2024	Antall datasett	94

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

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

11 Berørte datasett

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Flom - aktsomhetsområder
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - landskap
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Tettsteder

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	12.09.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgskriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring

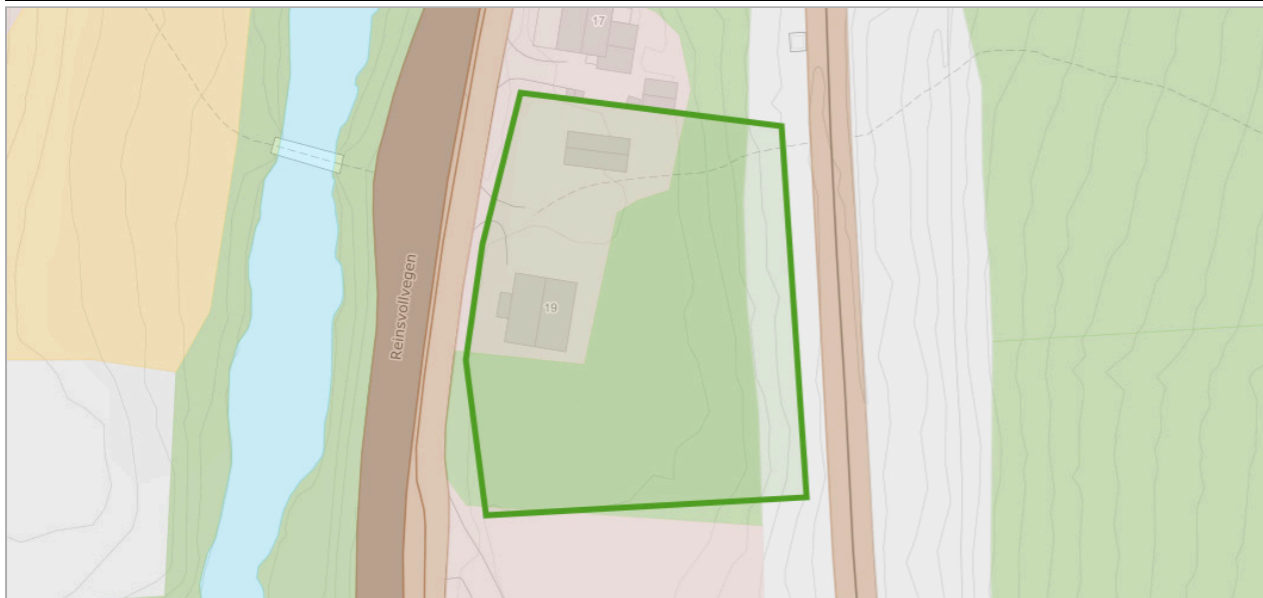
- Særlig stor forvaltningsinteresse område
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse område
- Fremmede arter punkt
- Fremmede arter punkt
- Særlig stor forvaltningsinteresse punkt
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse punkt

Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
karplanter	10.608_60.7117_100541	enghaukeskjegg	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.608_60.7117_100541)

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	10.09.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Bebyggelse
Fulldyrka jord
Skog
Åpen fastmark
Ferskvann
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	1
Skog	Jorddekt	Middels	Lauvskog	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	09.09.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

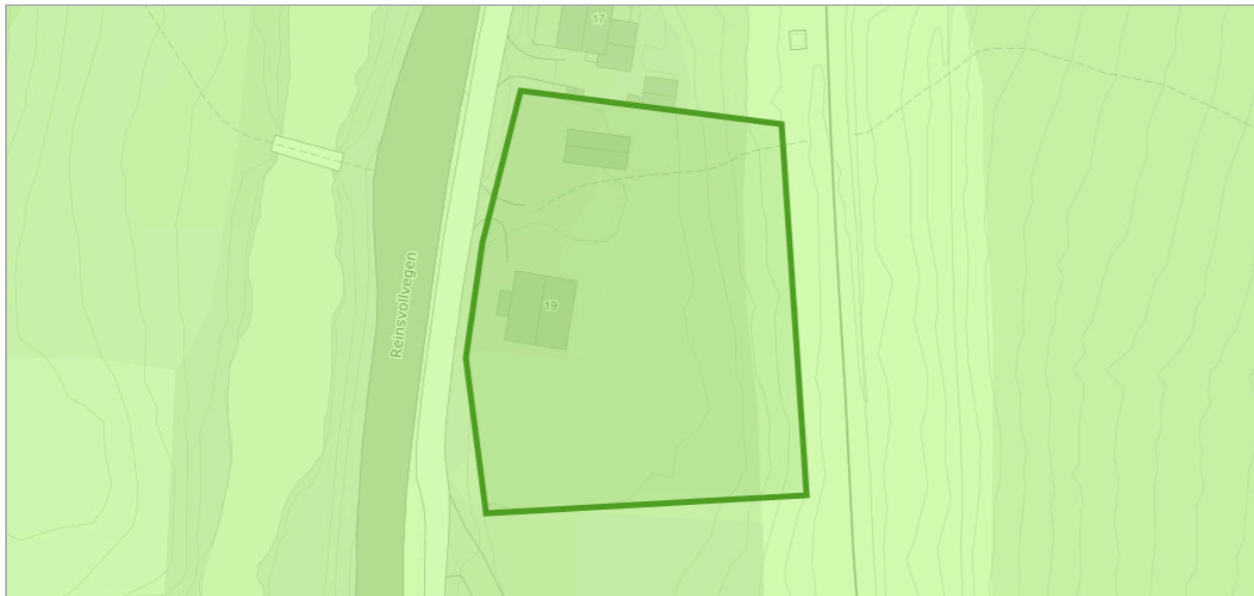
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.09.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

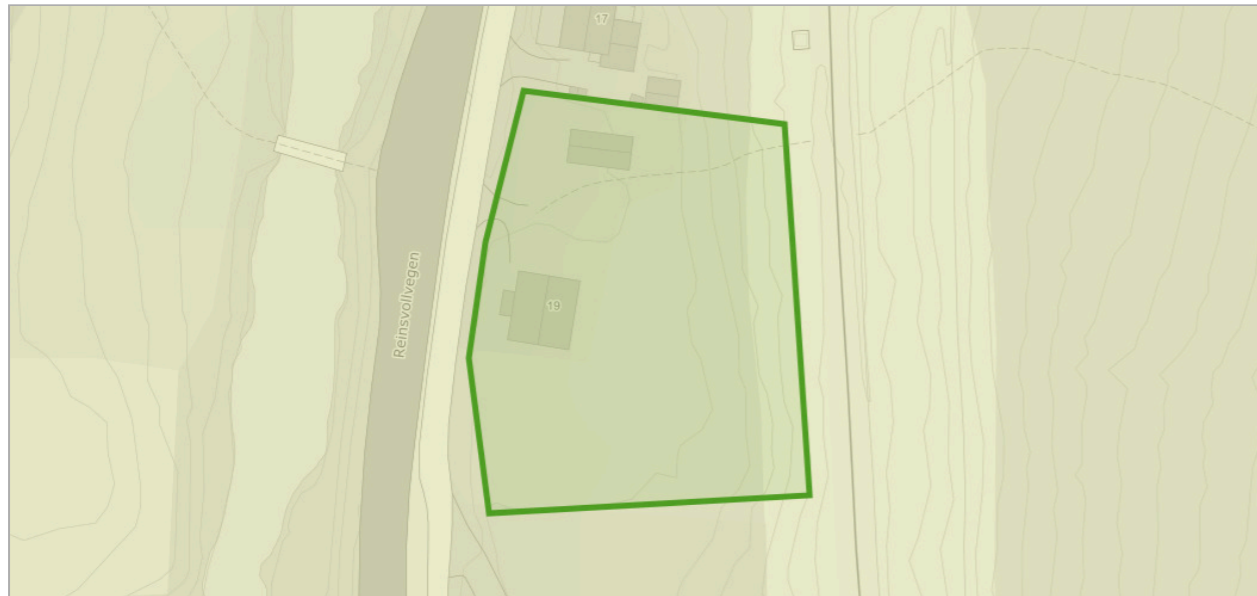
Mulighet for marin leire
Liten

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	12.09.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

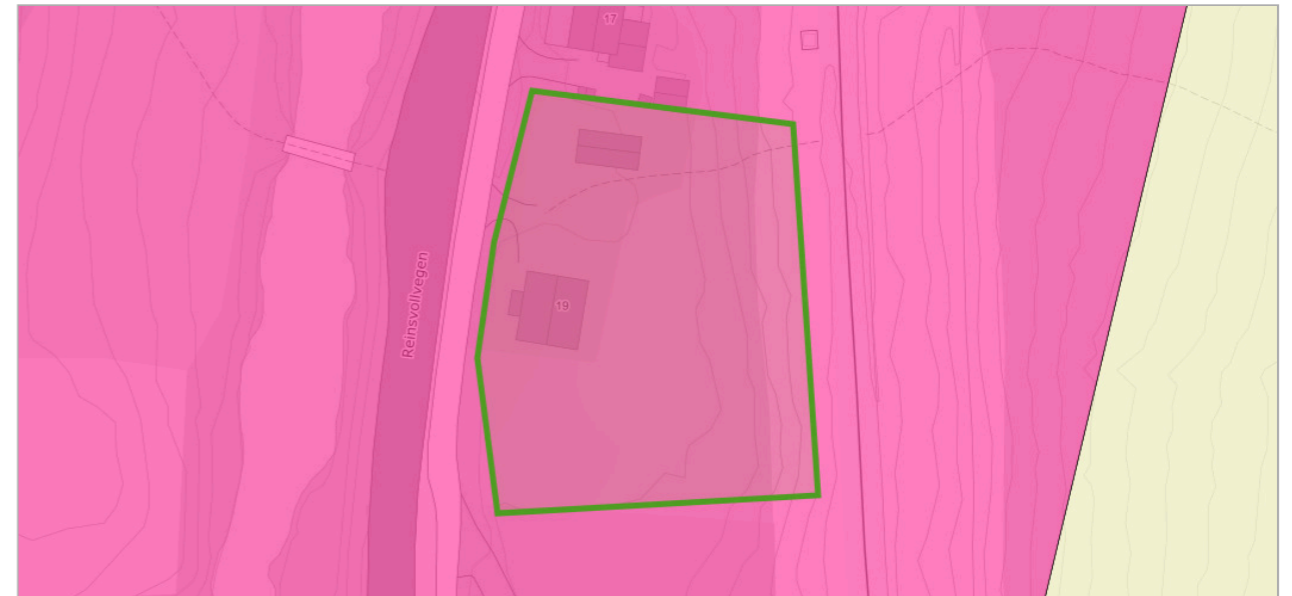
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

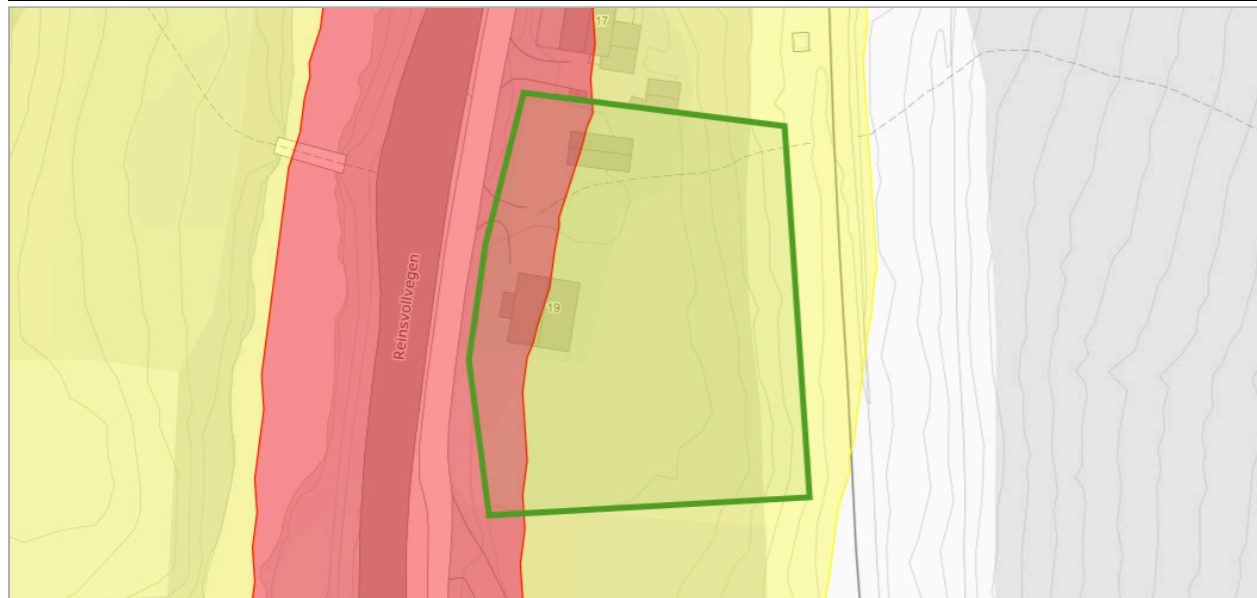
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	12.09.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

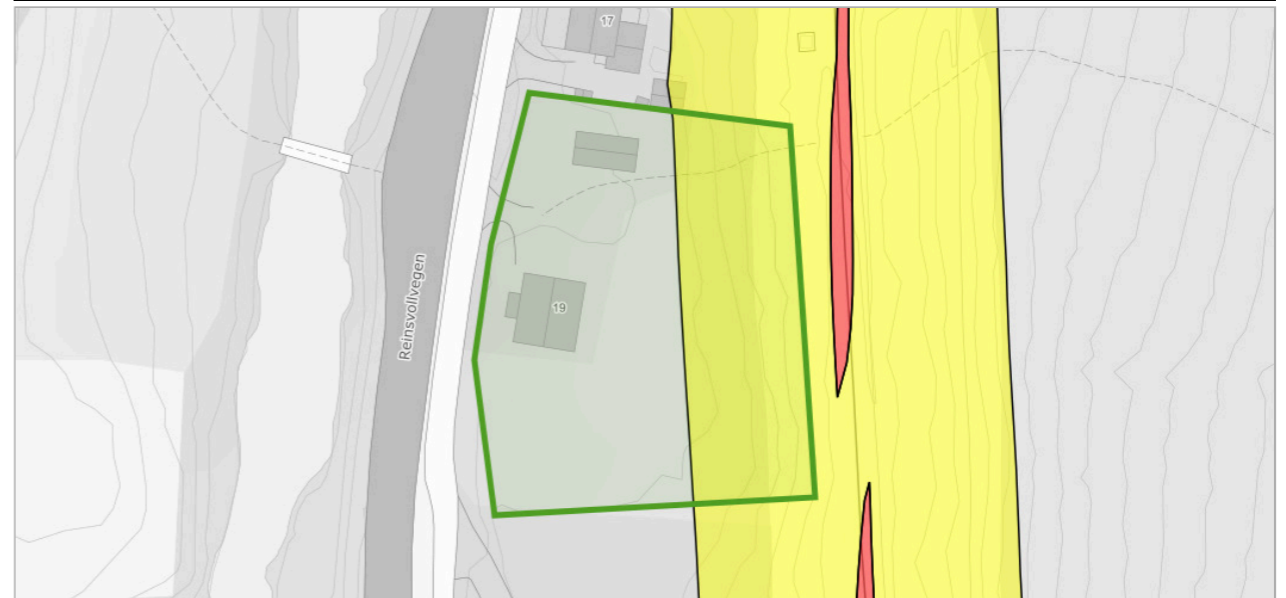
■	Lavt støynivå
■	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G
R

Støysoner for BaneNORs jernbanenett

Kilde	BaneNOR	Versjon	12.09.2024
-------	---------	---------	------------



Om datasettet

Tenesta inneheld støysonerkart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonerkarta viser berekna raud (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysoner. Støysonerkarta er eit viktig grunnlag for kommunal arealplanlegging. Støysonerkart vert utarbeidd for at utbyggjarar og publikum skal sjå kor støy er eit problem og derfor må være tema i nye planar. Det skal alltid gjerast mer nøyaktige støyberekningar dersom det er aktuelt med utbygging av støymfintlig bebyggelse innanfor støysonane.

Tegnforklaring

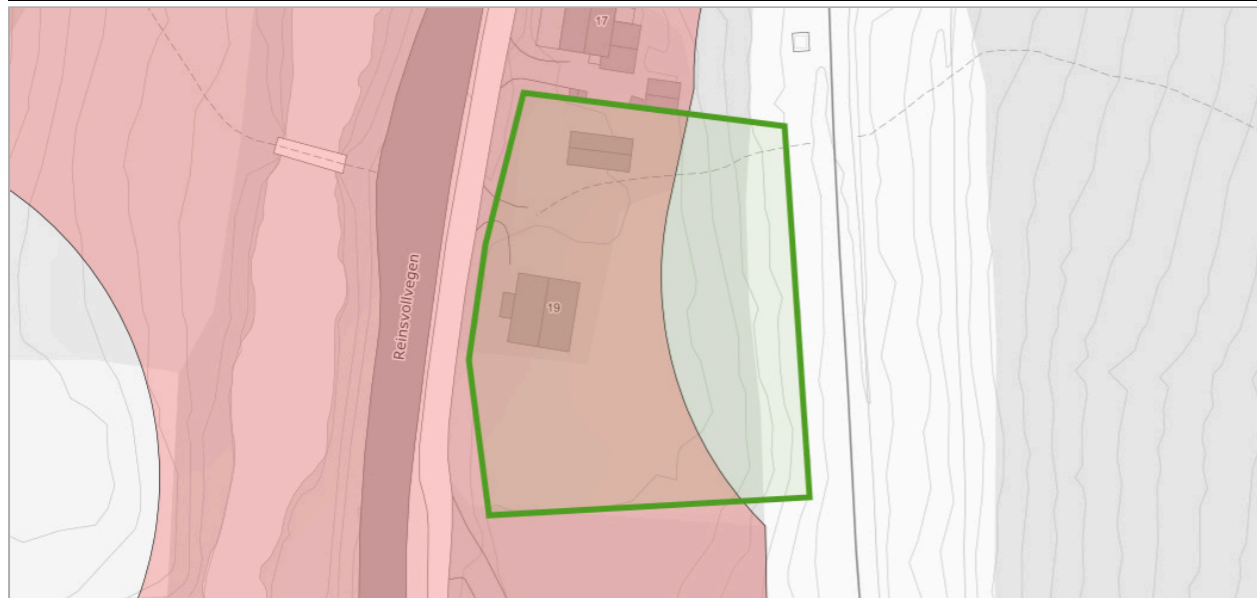
■	Støysoner
■	Lavt støynivå
■	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	12.09.2024
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

	Tettsteder
	Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1511	Gjøvik	28494	20.022590510321322

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.09.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

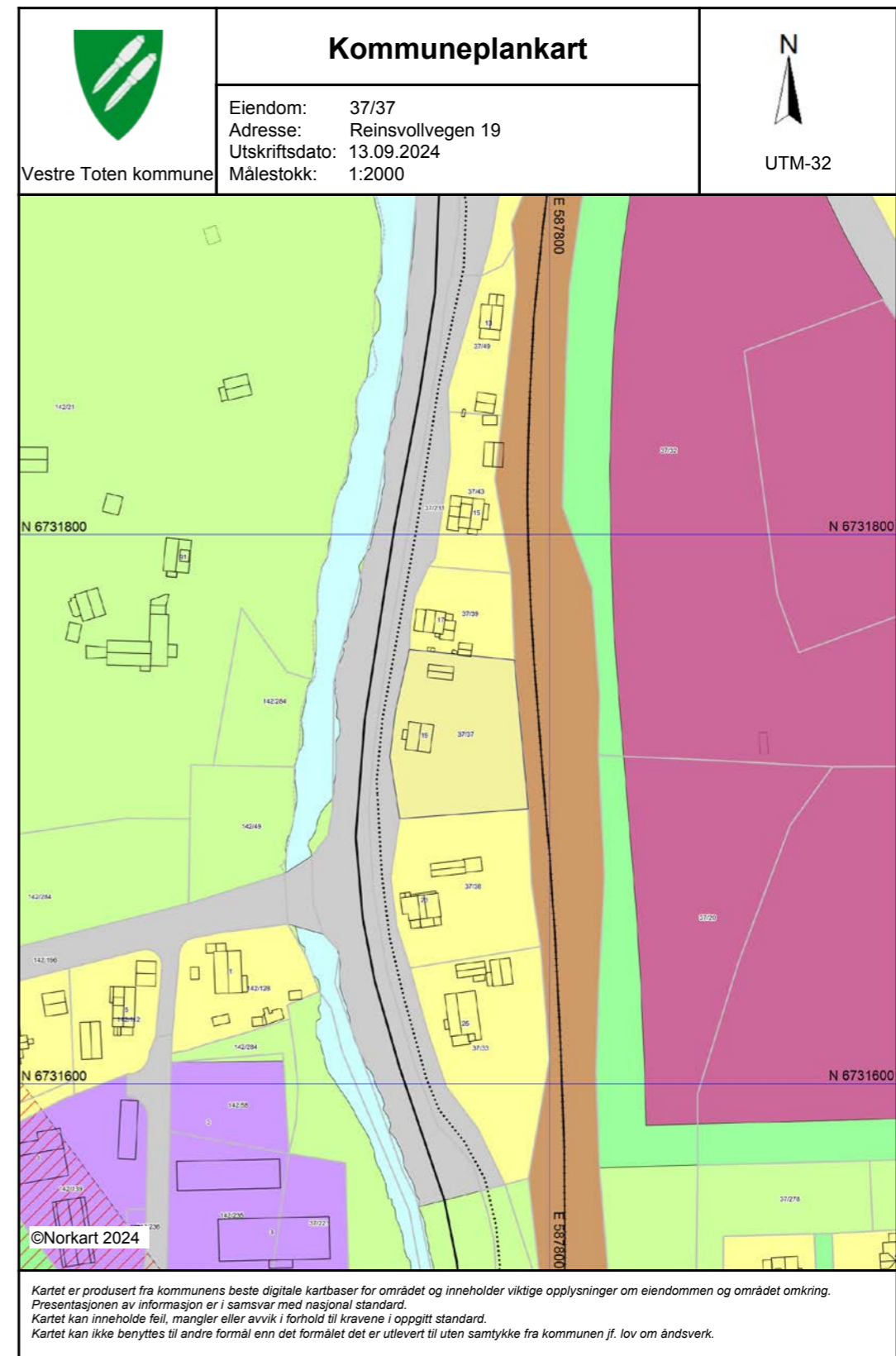
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Tegnforklaring

	Delfelt
	Delfelt

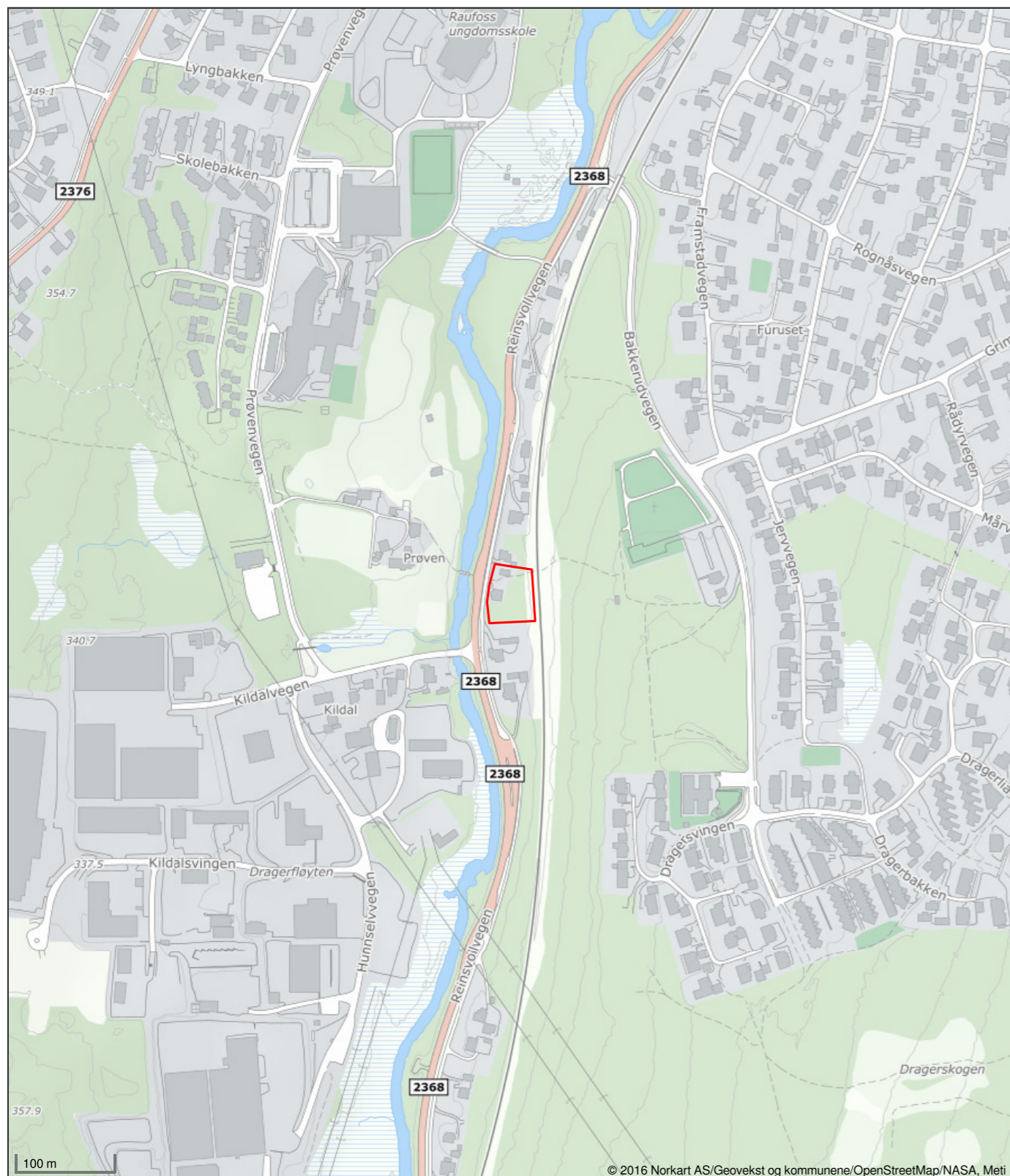
Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
BREISKALLEN SØR	Breiskallen





Oversiktskart for eiendom 3443 - 37/37//



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Reinsvollvegen 19
2830 RAUFLOSS

Meglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten
Saksbehandler: Anne Mette Skar

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre