

Dalborgskogvegen 53, 2834 RAUFOSS

**Familievennlig enebolig, solrikt og
landlig - Stor tomt på 4,5 mål -
Turområder i umiddelbar nærhet**



aktiv.



Eiendomsmeglerfullmektig

Ida E. Torneby

Mobil 954 52 523
E-post ida.torneby@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Omkostn.: Kr 71 350,-
Total ink omk.: Kr 2 871 350,-
Selger: Iren Neståker Aastad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 207/207 kvm
Tomtstr.: 4549 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 23
Gnr. 50, bnr. 27
Oppdragsnr.: 1209250074

Ditt nye hjem?

Velkommen til Dalborgskogvegen 53!
-En innholdsrik og koselig enebolig med stor tomt og landlig beliggenhet i rolige omgivelser - langstrakt utsikt.

Her får du hele 4,5 mål tomt med gode solforhold, lite innsyn og rikelig med plass - perfekt for deg som ønsker rom rundt deg. Dette er ideelt for blant annet familieliv, dyrehold eller hobbyprosjekter.

Eiendommen ligger i Breiskallen, med kort kjørevei til både Raufoss og Gjøvik. Området byr på fine turmuligheter året rundt, og her kan du bo fredelig og usjenert, men samtidig ha alle nødvendige fasiliteter en kort kjøretur unna.



Innhold

Velkommen2
Plantegning20
Om eiendommen24
Tilstandsrapport42
Egenerklæring86
Nabolagsprofil91
Forbrukerinformasjon99
Budskjema 100

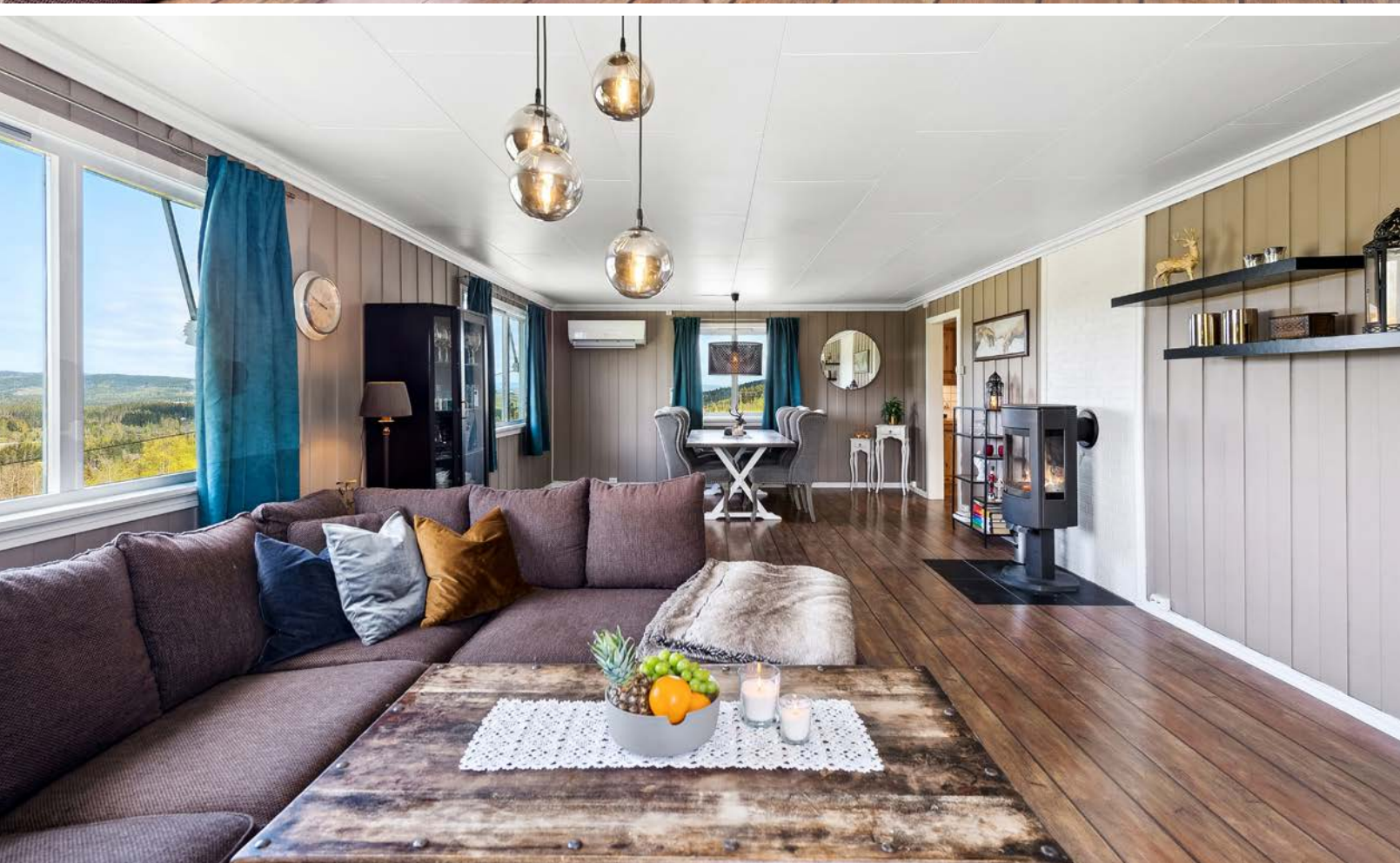


Kjøkkenet har godt med skap og benkeplass.





Spisestue med Mjøsutsikt.
Kos med peis på kjølige dager.



Lun og koselig sofakrok.



Boligen inneholder tre soverom.



Bad i 1.etg med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Bad i 2.etg.

Velkommen inn!

Hall med god plass til klesoppbevaring.





Kjeller med gode oppbevaringsmuligheter.
Stor gruset gårdsplass.





Solrik terrasse, og stor tomt opparbeidet med plen.

Plantegning

1. etasje

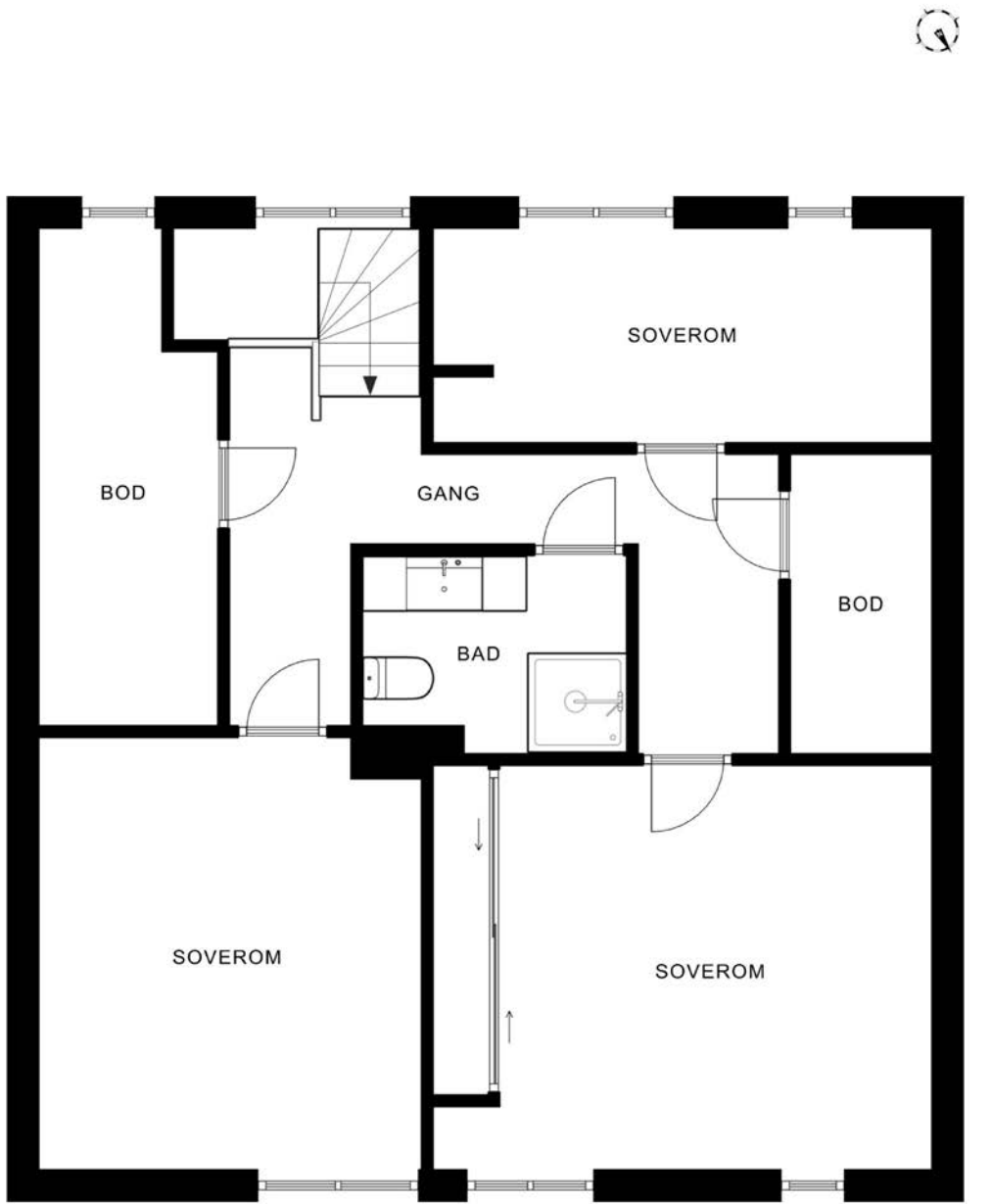


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

2. etasje



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



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: 207 m²
BRA totalt: 207 m²
TBA: 37 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje:
Underetasje
BRA-i: 71 m²
3 boder

1. etasje
BRA-i: 86 m²
Bad/vaskerom, kjøkken, stue/spisestue, hall m/
trapp, entré

2. etasje
BRA-i: 50 m²
Bad, 3 soverom, gang og 2 boder

TBA fordelt på etasje
1. etasje
31 6 m²
Terrasse utenfor hall. Terrasse ved inngangsparti.

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje

Ikke målbare arealer

Ikke måleverdig areal (ALH): 20kvm

Kommentar:
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4549 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med stor gruset gårdsplass med flere biloppstillingsplasser.
Ellers er eiendommen opparbeidet med plen i en lett skrånende, terrassert-lignende hage.

Tomten er flat og skrånet, noe terrassert.

Eiendommen består av to gnr/ bnr.

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 50/23 ble etablert:
Etableringsdato: 18.08.1955
Bruksnavn: DALBERG
Areal matrikkelkart: 4 007,2 m2

Eiendommen 50/27:

Bruksnavn: SKOGTUN
Areal matrikkelkart: 541,8 m2
Areal målebrev fra 1966: 542,14 m2

Beliggenhet

Dalborgskogvegen 53 ligger i Breiskallen i Gjøvik kommune, med ca 3,5km til Raufoss sentrum og 9,5km til Gjøvik sentrum.
Barnevennlig og rolig området, usjenert og landlig beliggenhet.

Med store markaområder i umiddelbar nærhet har man gode tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døra.
Fine skiløyper i nærområdet vinterstid.

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 spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer i området rundt.

Bygningssakkyndig

Hans Christian Gjestvang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra ca. 1955.

Taket er tekket med betongtakstein.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Vindskier og toppbord i treverk.
Takrenner, nedløp og beslag med normal bruksslitasje.
Takvann ført til terreng med enkelt utkast.
Stående og liggende utvendig trekledning.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Konstruksjonene er 70 år gamle og over halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Skjulte skader må kunne påregnes.
Det anbefales å overvåke bygningsdelen jevnlig.
TG2 pga alder og ikke nødvendigvis svekkelser.

Kaldt loft.

Vinduer med treramme i varierende utførelse fra 1+1 lags glass og 1-lags glass i kjelleren, fra 1978, 1990, 2009 og 2018,

Vinduer ellers er:
Trevinduer med 2-lags energiglass.

Ytterdører i treverk med 2-lags energiglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.
Overflatevedlikehold og justeringer må påregnes.
Terrassedør trenger justering.

Terrasse med utgang fra gang.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Fundamentert direkte på grunn.
Overbygget inngangsparti med trapp/veranda utført i trekonstruksjoner.

Fukt på innside av grunnmur kan være en indikasjon på at utvendig drenering og fuksikring av grunnmur,

ikke fungerer tilfredsstillende.

Fukt i støpt plate på grunn må påregnes i eldre boliger da dette ofte er konstruksjoner som ikke har kapilærbrytende lag under betongplate.

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert. Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Grunnmur er utført i støpt betong.

Iht. tilstandsrapport datert 08.05.2025 av Hans Christian Gjestvang
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrappport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 5 -Drenering burde tas opp igjen, salt utslag i kjeller
Pkt. 6 - Liten lekkasje på tak på tilbygget der bad er, denne er tett og glavaen er byttet på kaldt loft der det kom vann.
Pkt. 8 - Anntydninger til sprekker i grunnmuren noen steder. Ikke gjennomgående sprekker
Pkt. 12 - Det har vært kontroll på det elektriske, det ble oppdaget feil på jording på kjøkken dette ble fikset, det er byttet ut en stikk kontakt på stua som ikke var jordet mens resten var. Dette ble gjort av elsikkerhet norge AS i 2021 Brannkontroll har også blitt utført i mitt eie.

Tilleggskommentar:
Det er lagt på ny jord på en stor del av hoved plenen på huset. Det ble i 2024 koblett opp hovedstrøm fra bakken. Varmepumpe ble kjøpy ny i 2020.

Innhold
Bolig over to etasjer, som inneholder:
2. etasje:
3 soverom, bad, 2 boder og gang.

1. etasje:
Kjøkken, stue, spisestue, bad/vaskerom, vindfang, hall

Kjeller med boder.

Sørvendt terrasse med adkomst fra hallen.

Standard
Boligen går over to plan pluss kjeller, og har en praktisk planløsning.
I hovedetasjen ligger et trivelig kjøkken med tilknytning til både stue og spisestue. Her finner du også et bad/vaskerom, vindfang og en romslig hall med utgang til en sørvendt terrasse med gode solforhold.
I andre etasje ligger tre soverom, et bad, gang og to boder. Badene er pusset opp i henholdsvis 2014 og 2019 og gir en oppgradert følelse i boligen.
Kjelleren gir rikelig med ekstra lagringsplass i flere boder.

KJØKKEN:
Kjøkken fra 2000 med profilerte fronter. Laminerte benkeplater.
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, Fliser mellom benk og overskap.

Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og avsatt plass til kjøleskap.
Avtrekk fra kjøkken montert over kokesone.

BAD/ VASKEROM:
Bad i 1:
Panel i himling, baderomsplater på vegg og fliser på gulv med varmekabler.
Dusjkabinett, gulvmontert wc og opplegg for vaskemaskin samt servant i baderomsinnredning.
Plass til tørketrommel.
Mekanisk avtrekk med bryter.
Ytterdør montert - varmetap må kunne påregnes.
På vegg er: Baderomspanel.
I himling er: Panel.
Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør. Det er varme i gulv.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Yttervegg på alle sider av våtsone.

Bad i 2:
Flislagte overflater med varmekabler i gulv.
Malte plater i himling.
Svingbare dusjvegger og vegghengt wc, innredning med nedfelt servant og tilhørende speil.
Mekanisk avtrekk med bryter.
I himling er: Malte glatte flater.
På vegg er: Fliser.
Fliser på gulv med gulvvarme.
Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende.
Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.
Plastsluk.
Hulltaking er ikke foretatt, men det er gjort avtale med selger om at dette kan utføres dersom en

kjøper krever det før overtakelse.

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat. Parkett. Belegg. Fliser.
Vegg:Trepanel.
Himling: Trepanel.
Malte glatte flater.

Bygningen har støpt gulv på grunnen.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner, betong i deler av etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje.

Gulvkonstruksjon er betongplate på grunn.
Takkonstruksjon er bjelkelag i tre mot etasje over.

Malte glatte innvendige dører.
En dør i 2. etasje har profilerte overflater og mangler utforinger og lister rundt dør.

DIVERSE UTSTYR:
Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Varmtvannsbereder på ca. 188 liter fra 2017.
Varmepumpe luft/luft er montert i stue i 2020.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

- Alle hvitevarer på kjøkkene medfølger. (Komfyr platetopp, kjøkkenvifte, oppvaskmaskin, kjøleskap og mikro)

- Skap på vaskerom blir stående samt de ikea hyllene i stua og i gangen

- Fastmontert skap på gjesterom følger ikke med.

Moderniseringer og påkostninger

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

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten. For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 - STORE OG ALVORLIGE TILTAK:
Ingen.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 - PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > 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.
Overflater er utført av tidligere eier - TG2 pga manglende dokumentasjon, selv det ikke er påvist skader eller synlige avvik. Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke innsisert pga. dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser anbefales. Fall er ikke iht. dagens krav, generelt ganske flatt gulv og fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Utvendig > Taktekking
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekking fjernes

Utvendig > Nedløp og beslag
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Utvendig > Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.
Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten

bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis innsisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. TG 2 pga alder

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene. Det bør påregnes utbedringer ift. lufting og isolering. Dette vil kunne ha positiv effekt på energibruken i boligen.

Utvendig > Vinduer
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utskiftning/fornyng av eldre vinduer bør etter hvert påregnes som følge av alder/slitasje. Utskifting av eldre vinduer kan ha positiv effekt på energibruken i boligen

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte terrassebord må påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med lokale utbedringer/ reparasjoner.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak for å lukke avviket

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En dør mangler utforinger og lister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utforinger og lister bør monteres på en dør i 2. etg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

På grunn av manglende dokumentasjon så anbefales kontroll av boligens elektriske anlegg. Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Deler av el-anlegget er ikke jordet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på

setninger.

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan bygningsdelen ha skjulte skader. Det er viktig med godt fungerende drenering/fuktsikring ved denne type fundamententering. Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater

vegger og himling

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstiller ikke krav til våtrom hvor det skal være 1 meter fra dusjsone til vindu. Det anbefales å følge med bygningsdelen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran

og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Det er avvik:
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på våtrom uten dokumentasjon på utførelse.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Halvparten av forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer. Tilstandsgrad gitt pga. alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/ utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Det er avvik:
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på våtrom uten dokumentasjon på utførelse.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Overflater er utført av tidligere eier - TG2 pga manglende dokumentasjon, selv det ikke er påvist skader eller synlige avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dokumentasjon fremlegges.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå. Dokumentasjon anbefales fremlagt. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres.

Parkering
På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Sparebank1

Polisenummer
25218362

Radonmåling
Bygningssakkyndig har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Utføring av radonmåling anbefales.
Eiendommen ligger innenfor område med høye verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI.

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

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

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis

som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi
Oppvarming
Murt pipe i eldre teglstein. Peisovn montert i stue.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Luft til luft varmepumpe.
Oppvarming ellers med panelovner, varmekabler på bad og peisovn i stue.

Brennbart materiale er tett på pipe i 2. etg på soverom og bør utbedres.

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 dato for tilsyn: 13.01.2023. Utført.
Siste dato for feiing: 10.08.2023. Utført.

Anmerkninger som bør følges opp:
1. Dato: 13.01.2023
Gjelder: Røykløp - Plassering: -
Beskrivelse:
Sot i bunn av skorstein fjernes.

2. Dato: 13.01.2023
Gjelder: Røykløp - Plassering: -
Beskrivelse:

Brennbart materiale ligger inntil halvsteins skorstein på kjøkken, soverom i andreetg og i tak i kjeller.

Info strømforbruk

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

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

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Tilsynsrapport fra Elvia:
Siste kontroll ble utført: 23.03.2021
Foreligger det pålegg om utbedring av feil på det elektriske anlegget: Nei

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 800 000

Kommunale avgifter

Kr 14 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Renovasjonsgebyr: kr. 4 312,08
Slamgebyr m/wc: kr. 3 190,08
Tilsynsgebyr avløp: kr. 199,92
Eiendomsskatt bolig/fritid: kr. 5 337,96
Feie/tilsynsgebyr kr. 530,79

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

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

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

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

Eiendomsskatt

Kr 5 338

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst: 1334700,-

Formuesverdi primær

Kr 621 311

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 485 244

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

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

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

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 50, bruksnummer 23 i Gjøvik kommune.Gårdsnummer 50, bruksnummer 27 i Gjøvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3407/50/23:
18.08.1955 - Dokumentnr: 2908 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:50 Bnr:10

13.10.1966 - Dokumentnr: 5483 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0502 Gnr:50 Bnr:26

13.10.1966 - Dokumentnr: 5484 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:50 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 820167 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:50 Bnr:23

3407/50/27:
13.10.1966 - Dokumentnr: 5484 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:50 Bnr:23

01.01.2020 - Dokumentnr: 621409 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:50 Bnr:27

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. 155589620 - Enebolig - 1 boenhet.

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

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

Det foreligger:
BYGGEANMELDELSE FOR TILBYGG PÅ
EIENDOMMEN DALBERG GNR.50 BNR.23,
BREISKALLEN; datert 29.6.78.

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 komplette 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.

Det foreligger tegninger fra tilbygg 1. etasje, disse stemmer med dagens bruk med unntak av enkelte delevegger.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat veg.
Det må beregnes kostnader til brøyting av privat stikkveg og gårdsplass.

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

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

Kommentar fra kommunen:
Det er registrert et infiltrasjonsanlegg med slamavskiller for denne eiendommen i kommunens arkiver.
Det antas at anlegget er fra ca. 1980.
Avløpsanlegget ble ved kartlegging utført i 2010 klassifisert som et klasse 3 anlegg (1 er best og 4 er dårligst).
Det betyr at avløpsanlegget har en lavere rensegrad enn dagens rensekrav på nye anlegg. Dette er noe man kan forvente ut i fra anleggets alder.
Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

I forbindelse med kommunens vedtatte Hovedplaner for avløp og vannmiljø, vil alle eiendommer med eldre private avløpsanlegg (eldre enn 30 år) få pålegg om å utbedre anlegget til å tilfredsstillende dagens rensekrav eller tilknytte seg kommunalt v/a-nett hvis dette er etablert/blir etablert i nærområdet. Tidspunkt for dette er pt ikke avklart.

Anlegget tømmes på rodekjøring en gang pr år, sist gang den 30.10.2024.

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er

bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver.

Regulerings- og arealplaner
Gjeldende arealplan med bestemmelser:
Kommuneplanens arealdel (KP) 3407 KP2020- 2032 - Kommuneplanens arealdel 2020- 2032 med vedtaksdato 29.10.2020.
Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:
Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Boligbebyggelse
Bestemmelsesområde
Faresone:
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel)

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

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse.
Se plan- og bygningslovens § 1-5.

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere

radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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 eiendommene er på over to mål.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger
70 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)

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

71 350 (Omkostninger totalt)
87 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
90 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 871 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 887 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 890 050 (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 71 350

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

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

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. 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, salgsoppgaver 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 45.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

Ansvarlig megler
Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

18.05.2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Dalborgskogvegen 53, 2834 RAUFOSS
GJØVIK kommune
gnr. 50, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 Rapportdato: 15.05.2025 Oppdragsnr.: 22359-1132 Referansenummer: DV1127
Foretak: MEGLERPARTNER AS Takstingeniør: Hans Christian Gjestvang Vår ref:



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

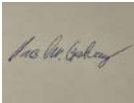
Meglerpartner AS

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

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



Rapportansvarlig



Hans Christian Gjestvang
Uavhengig Takstingeniør
hc@meglerpartner.no
900 64 200

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk. Takrenner, nedløp og beslag med normal bruksslitasje. Takvann ført til terreng med enkelt utkast. Stående og liggende utvendig trekledning. Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Konstruksjonene er 70 år gamle og over halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Skjulte skader må kunne påregnes. Det anbefales å overvåke bygningsdelen jevnlig. TG2 pga alder og ikke nødvendigvis svekkelser. Kaldt loft.
Vinduer med teramme i varierende utførelse fra 1+1 lags glass og 1-lags glass i kjelleren, fra 1978, 1990, 2009 og 2018, Vinduer ellers er:
Trevinduer med 2-lags energiglass.
Ytterdører i treverk med 2-lags energiglass. Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass. Overflatevedlikehold og justeringer må påregnes. Terrassedør trenger justering.
Terrasse med utgang fra gang.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Fundamentert direkte på grunn.
Overbygget inngangsparti med trapp/veranda utført i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av: Gulv: Laminat. Parkett. Belegg.Fliser.
Vegg:
Trepanel.
Himling: Trepanel.
Malte glatte flater. Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer. Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.
Bygningen har støpt gulv på grunnen. Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner, betong i deler av etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje.
Bygningssakkyndig har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Utføring av radonmåling anbefales.
Eiendommen ligger innenfor område med høye verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI.
Murt pipe i eldre teglstein. Peisovn montert i stue. Brennbart materiale er tett på pipe i 2. etg på soverom og bør utbedres.

Gulvkonstruksjon er betongplate på grunn.

Takkonstruksjon er bjelkelag i tre mot etasje over.

Fukt på innside av grunnmur kan være en indikasjon på at utvendig drenering og fuktsikring av grunnmur, ikke fungerer tilfredsstillende.

Fukt i støpt plate på grunn må påregnes i eldre boliger da dette ofte

er konstruksjoner som ikke har kapilærbrytende lag under betongplate.

Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner. Knirk må påregnes.
Malte glatte innvendige dører. En dør i 2. etasje har profilerte overflater og mangler utføring og lister rundt dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad i 1. etasje ble pusset opp i 2014 av tidligere eier med egeninnsats og fagfolk. Panel i himling, baderomsplater på vegg og fliser på gulv med varmekabler. Dusjkabinett, gulvmontert wc og opplegg for vaskemaskin samt servant i baderomsinnredning. Plass til tørketrommel. Mekanisk avtrekk med bryter.
Ytterdør montert - varmetap må kunne påregnes.

På vegg er: Baderomspanel.
I himling er: Panel.

Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør. Det er varme i gulv.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Yttervegg på alle sider av våtsone.

Bad i 2. etasje fra 2019 i regi tidligere eier, opplyst utført av fagfolk. Flislagte overflater med varmekabler i gulv. Malte plater i himling. Svingbare dusjvegger og vegghengt wc, innredning med nedfelt servant og tilhørende speil. Mekanisk avtrekk med bryter.
I himling er: Malte glatte flater. På vegg er: Fliser.
Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fliser på gulv med gulvvarme. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.
Plastsluk.

Hulltaking er ikke foretatt, men det er gjort avtale med selger om at dette kan utføres dersom en kjøper krever det før overtakelse.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2000 med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, fliser mellom benk og overskap. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og avsatt plass til kjøleskap. Merknad:
Ingen synlig komfyrvakt.
Ingen synlig vannstoppersystem. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

Avtrekk fra kjøkken montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.
Kobber/metall.

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligen tilfredstiller ikke dagens krav til ventilasjon, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Varmepumpe luft/luft er montert i stue i 2020.
Oppvarming ellers med panelovner, varmekabler på bad og peisovn i stue. Varmekabler og termostater er ikke funksjonstestet.
Varmtvannsbereder på ca. 188 liter fra 2017. Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert. Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.
Grunnmur er utført i støpt betong.
Tomten er flat og skrånet, noe terrassert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

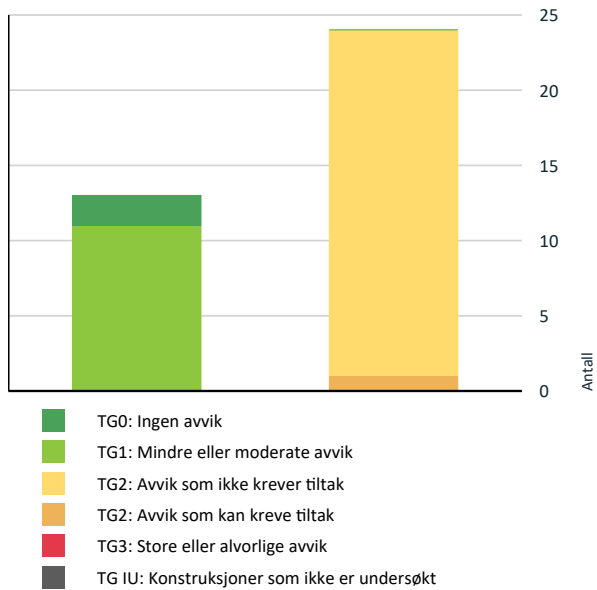
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.
Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

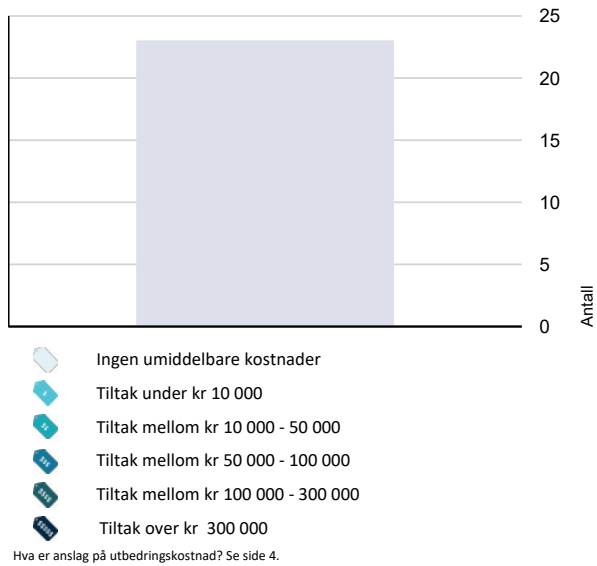
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > 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.

Overflater er utført av tidligere eier - TG2 pga manglende dokumentasjon, selv det ikke er påvist skader eller synlige avvik. Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser anbefales. Fall er ikke iht. dagens krav, generelt ganske flatt gulv og fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. TG 2 pga alder



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitte terrassebord må påregnes skiftet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

En dør mangler utføring og lister.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke bygningssakkyndig vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør anbefales derfor på generelt grunnlag. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er avvik:

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer. Tilstandsgrad gitt pga. alder og slitasje.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Overflater er utført av fagfolk i regi tidligere eier og dokumentasjon er ikke fremvist - TG2 pga manglende dokuemntasjon, selv det ikke er påvist skader eller synlige avvik.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Overflater er utført av tidligere eier - TG2 pga manglende dokumentasjon, selv det ikke er påvist skader eller synlige avvik.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/omenergiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår 1955

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 207

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Varmepumpe

Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

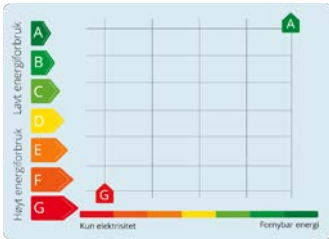
•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar
Opplysninger hentet fra
Eiendomsverdi - avvik kan
forekomme.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekking fjernes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk. Takrenner, nedløp og beslag med normal bruksslitasje. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Ingen store avvik ble registrert, bortsett fra normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, slik at renner og nedløpsrørenes funksjon var vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Det er behov for jevnlig kontroll av eldre takrenner, nedløpsrør og beslag. Takvann ført til terreng med enkelt utkast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Snøfangere anbefales montert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruksjonene er 70 år gamle og over halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Skjulte skaper må kunne påregnes. Det anbefales å overvåke bygningsdelen jevnlig. TG2 pga alder og ikke nødvendigvis svekkelser. Kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. TG 2 pga alder

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene. Det bør påregnes utbedringer ift. lufting og isolering. Dette vil kunne ha positiv effekt på energibruken i boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med treramme i varierende utførelse fra 1+1 lags glass og 1-lags glass i kjelleren, fra 1978, 1990, 2009 og 2018, Vinduer ellers er: Trevinduer med 2-lags energiglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning/fornyng av eldre vinduer bør etter hvert påregnes som følge av alder/slitasje. Utskiftning av eldre vinduer kan ha positiv effekt på energibruken i boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Ytterdører i treverk med 2-lags energiglass. Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass. Overflatevedlikehold og justeringer må påregnes. Terrassedør trenger justering.



Utgangsdør i kjeller



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra gang. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert direkte på grunn. Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes. Verandaene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Stedvis slitasje i overflater og overflatebehandlinger må påregnes.

Tilstandsrapport

- Vurdering av avvik:**
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige trapper

Overbygget inngangsparti med trapp/veranda utført i trekonstruksjoner.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Slitte terrassebord må påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med lokale utbedringer/reparasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av: Gulv: Laminat.
Parkett. Belegg.Fliser.
Vegg:
Trepanel.
Himling: Trepanel.
Malte glatte flater. Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer. Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har støpt gulv på grunnen. Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner, betong i deler av etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje.

- Vurdering av avvik:**
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Konsekvens/tiltak**
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Bygningssakkyndig har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.

Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft.

Grunnstoffet uran er naturlig radioaktivt og finnes i berggrunn og jordsmonn. Når uran brytes ned, dannes det nye radioaktive stoffer, blant annet radon. Utføring av radonmåling anbefales.

Eiendommen ligger innenfor område med høye verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI.

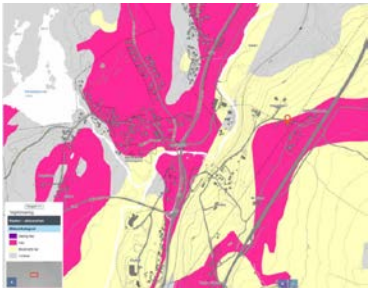
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe i eldre teglstein. Peisovn montert i stue. Pipe er besiktiget fra bakkenivå og synlige overflater innvendig i bolig. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Brennbart materiale er tett på pipe i 2. etg på soverom og bør utbedres. Veiledningen til TEK17 angir at gulv under og foran ildstedet må være av

Tilstandsrapport

ubrennbart materiale eller være dekt med ubrennbar plate eller materiale som tilfredsstiller klasse B-s1,d0 (In1). Plata må rekke minst 300 mm ut foran ilegget med mindre annet går fram av monteringsanvisningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

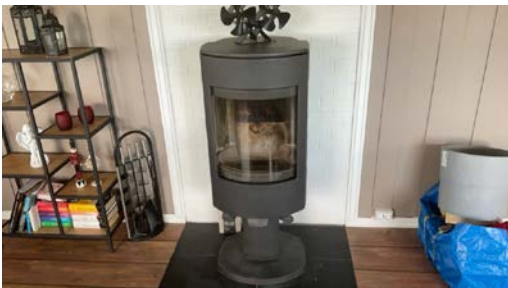
- Tiltak:

Det må utføres tiltak for å lukke avviket

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sotluke i kjeller



Brennbart materiale er noe tett på pipe og bør utbedres.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmuren er synlig. Hulltaking er derfor ikke aktuelt. Veggkonstruksjon er synlig grunnmur.

Gulvkonstruksjon er betongplate på grunn.

Takkonstruksjon er bjelkelag i tre mot etasje over.

Fukt på innside av grunnmur kan være en indikasjon på at utvendig drenering og fuktsikring av grunnmur, ikke fungerer tilfredsstillende.

Fukt i støpt plate på grunn må påregnes i eldre boliger da dette ofte er konstruksjoner som ikke har kapilærbrytende lag under betongplate.

Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner. Knirk må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Malte glatte innvendige dører. En dør i 2. etasje har profilerte overflater og mangler utforinger og lister rundt dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En dør mangler utforinger og lister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utforinger og lister bør monteres på en dør i 2. etg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i 1. etasje ble pusset opp i 2014 av tidligere eier med egeninnsats og fagfolk. Panel i himling, baderomsplater på vegg og fliser på gulv med varmekabler. Dusjkabinett, gulvmontert wc og opplegg for vaskemaskin samt servant i baderomsinnredning. Plass til tørketrommel. Mekanisk avtrekk med bryter.

Ytterdør montert - varmetap må kunne påregnes.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det ble foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS 2. Måler viste ingen tegn på unormale fuktverdier.

I en bolig inngår bad, dusjrom og vaskerom i begrepet våtrom. Dusjsone er den delen av rommet som er avsatt til dusjing. Hva som regnes som våtsone er vist i figur 1. Gulvet, inkludert overgangen til vegg, regnes som våtsone.

Se figur hentet fra Byggt teknisk forskrift (TEK17) med veiledning.

På vegg er: Baderomspanel. I himling er: Panel.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt/vann direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett/badekar.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstillere ikke krav til våtrom hvor det skal være 1 meter fra dusjsone til vindu. Det anbefales å følge med bygningsdelen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt mindre enn 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fliser på gulv med gulvvarme. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett/badekar med direkte avløp til sluk.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

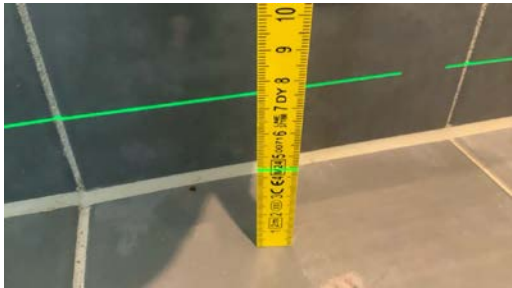
Overflater er utført av tidligere eier - TG2 pga manglende dokumentasjon, selv det ikke er påvist skader eller synlige avvik. Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser anbefales. Fall er ikke iht. dagens krav, generelt ganske flatt gulv og fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. TG 2 på sluk, membran og tettesjikt på bakgrunn av manglende dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon. Til befaringsdagen foreligger det ingen dokumentasjon på utførelse/ type membran/ tettesjikt eller at membranen er tilpasset sluket. Det velges derfor tilstandsgrad 2 for å gjøre kjøper oppmerksom på risiko ved manglende dokumentasjon på utførelse. KONSEKVEN: Vær derfor oppmerksom på utførelsen da feil utførelse kan medføre lekkasjer til tilstøtende rom/ bygningsdeler eller redusert brukstid på membran/ tettesjikt. Normalt vil en membran fungere i 10 - 20 år forutsatt riktig utført, det må derfor finnes dokumentasjon for å vurdere hva som er utført og hvordan utførelsen er utført.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på våtrom uten dokumentasjon på utførelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, dusjhjørne med garnityr, blandebatteri og glassdører, gulvmontert toalett og opplegg vaskemaskin. og opplegg vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og innredninger utover normal bruksslitasje og det virker til at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør. Det er varme i gulv.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Yttervegg på alle sider av våtsone.

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje fra 2019 i regi tidligere eier, opplyst utført av fagfolk. Flislagte overflater med varmekabler i gulv. Malte plater i himling. Svingbare dusjvegger og vegghengt wc, innredning med nedfelt servant og tilhørende speil. Mekanisk avtrekk med bryter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

I himling er: Malte glatte flater. På vegg er: Fliser. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er utført av fagfolk i regi tidligere eier og dokumentasjon er ikke fremvist - TG2 pga manglende dokumentasjon, selv det ikke er påvist skader eller synlige avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstillende ikke krav til dokumentasjon for våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fliser på gulv. Med gulvvarme. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er utført av tidligere eier - TG2 pga manglende dokumentasjon, selv det ikke er påvist skader eller synlige avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dokumentasjon fremlegges.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Normal levetid på våtrom er mellom 10-20 år med direkte vannsøl/dusj på fliser.
Merk at kontroll av våtrom er visuell kontroll med overflatesøk med fuktindikator i våtsone, gjenstander er ikke flyttet på og det er utført måling av fall fra terskel til topp sluk.
Der dokumentasjon på utførelse og oppbygging er forevist blir det kommentert.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå. Dokumentasjon anbefales fremlagt. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, dusjhjørne med garnityr, blandebatteri og glassdører, vegghengt toalett. Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og

Tilstandsrapport

innredninger utover normal bruksslitasje og det virker til at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør. Det er varme i gulv.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, men det er gjort avtale med selger om at dette kan utføres dersom en kjøper krever det før overtakelse.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2000 med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, Fliser mellom benk og overskap. Nedfelt

Tilstandsrapport

oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og avsatt plass til kjøleskap. Merknad: Ingen synlig komfyrvakt. Ingen synlig vannstoppersystem. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer. Tilstandsgrad gitt pga. alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkken montert over kokesone.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern. VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet. Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport



Stakeluke i kjeller

TG 1 Ventilasjon

Boligen tilfredstiller ikke dagens krav til ventilasjon, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.



TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft/luft er montert i stue i 2020. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann og har ikke tilfredsstillende kunnskap til å vurdere anleggets tekniske tilstand. Det anbefales på disse områder å ta kontakt med rørlegger/VVS-fagmann. Det anbefales å lede kondensvann fra varmepumpa vekk fra grunnmur. Oppvarming ellers med panelovner, varmekabler på bad og peisovn i stue. Varmekabler og termostater er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 188 liter fra 2017. Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



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. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke bygningssakkyndig vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør anbefales derfor på generelt grunnlag. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Samsvarserklæringer fra 2019 fremvist i Boligmappa.no
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

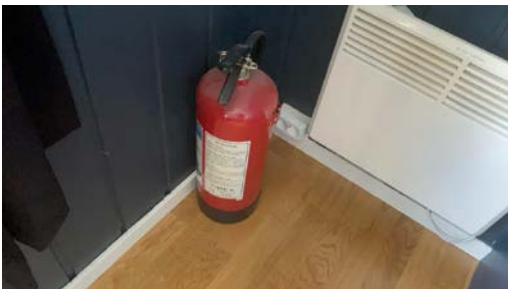
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Veiledningen til TEK17 definerer at du minst skal ha:

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

- Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan bygningsdelen ha skjulte skader. Det er viktig med godt fungerende drenering/fuktsikring ved denne type fundamententering. Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomten er flat og skrånet, noe terrassert.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

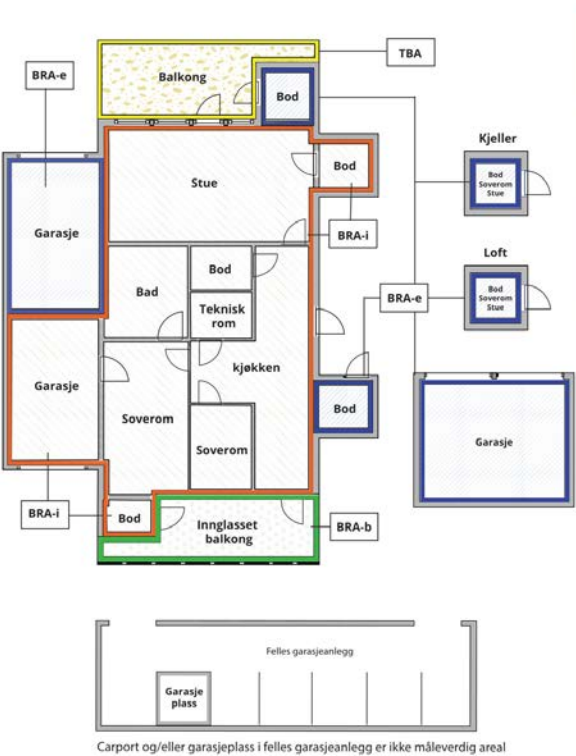
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	86			86	37		86
2.Etasje	50			50		20	70
Kjeller	71			71			71
SUM	207				37	20	227
SUM BRA	207						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad/vaskerom, Kjøkken, Hall m/trapp, Entré, Stue/spisestue		
2.Etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Arbeidsrom, Gang, Bod		
Kjeller	Bod 1, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Terrasse ca 31 kvm og terrasse ved inngangsdør ca 6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	136	71

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Hans Christian Gjestvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	50	23		0	4007.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dalborgskogvegen 53

Hjemmelshaver
Aastad Iren Neståker

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger åpent og solrikt til med flott utsikt bla til Mjøsa. Nærområdet består av jorder og spredt bebyggelse med eneboliger. Dalborgskogen med fine turmuligheter og skiløyper på vinterstid. Ca. 4 km til Raufoss og ca. 8 km til Gjøvik.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område som omfattes av kommuneplanens arealdel for 2014-2026. Formål: Bebyggelse og anlegg, nåværende boligbebyggelse og fritidsbebyggelse. Faresone: Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel). Vedtaksdato: 27.03.2014. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt og noe terrassert. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruset gårdsplass med biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 525 000	2020	Info fra Eiendomsverdi

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	14.05.2025	
3	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Forutsetning enebolig/tomannsbolig/fritidsbolig mm:
Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet GYLDIGHET: Skal rapporten være gyldig , må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til MeglerPartner AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. MeglerPartner AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Forutsetninger

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Gjøvik Land Toten

Oppdragsnr.

1209250074

Selger 1 navn

Iren Neståker Aastad

Gateadresse

Dalborgskogvegen 53

Poststed

RAUFOSS

Postnr

2834

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

sparebank1

Polise/avtalendr.

25218362

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Drenering burde tas opp igjen, salt utslag i kjeller
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Liten lekkasje på tak på tilbygget der bad er, denne er tettet og glavaen er byttet på kaldt loft der det kom vann.
- 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
- Anntydninger til sprekker i grunnmuren noen steder. Ikke gjennomgående sprekker.
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Det har vært kontroll på det elektriske, det ble oppdaget feil på jording på kjøkken dette ble fikset, det er byttet ut en stikk kontakt på stua som ikke var jordet mens resten var Dette ble gjort av elsikkerhet norge AS i 2021 Brann kontroll har også blitt utført i mitt eie.
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- Initialer selger: INA
- 2
- 87

- 19

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

☒ Nei☐ Ja
- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1209250074

Tilleggskommentar

Det er lagt på ny jord på en stor del av hoved plenen på huset. Det ble i 2024 koblett opp hovedstrøm fra bakken. Varmepumpe ble kjøpy ny i 2020

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iren neståker Aastad	a4c3d21537c9b1a4498473167475ba106d08542d	15.04.2025 13:06:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1209250074

- 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>

Nabolagsprofil

Dalborgskogvegen 53

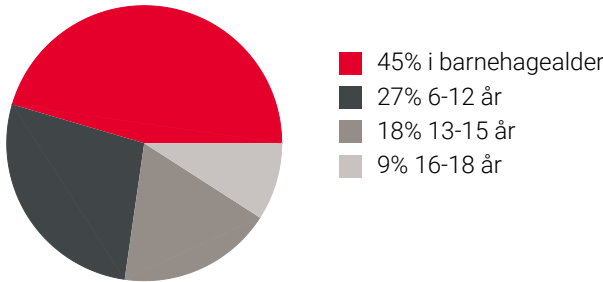
Offentlig transport

Breiskallen nordgående Linje B46, 103, 403, 406, 419, 480	9 min 0.9 km
Raufoss stasjon Linje RE30	7 min 4 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

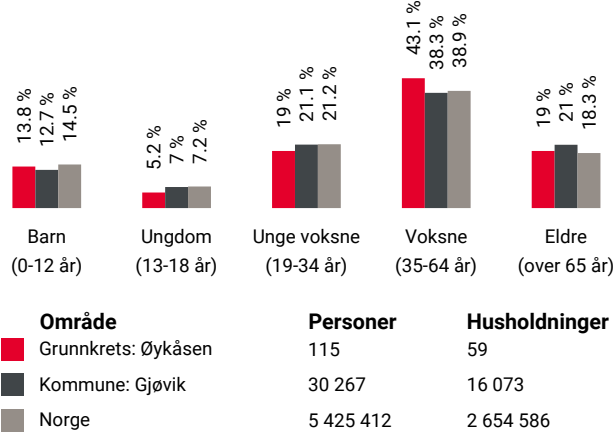
Skoler

Blomhaug skole (1-7 kl.) 290 elever, 24 klasser	9 min 5.6 km
Gjøvikregionen International School (1-1... 183 elever, 10 klasser	12 min 7.7 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 219 elever, 18 klasser	13 min 8.3 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 352 elever, 28 klasser	8 min 5.5 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	15 min 9.2 km
Raufoss videregående skole 450 elever	9 min 5.2 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	14 min 8.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

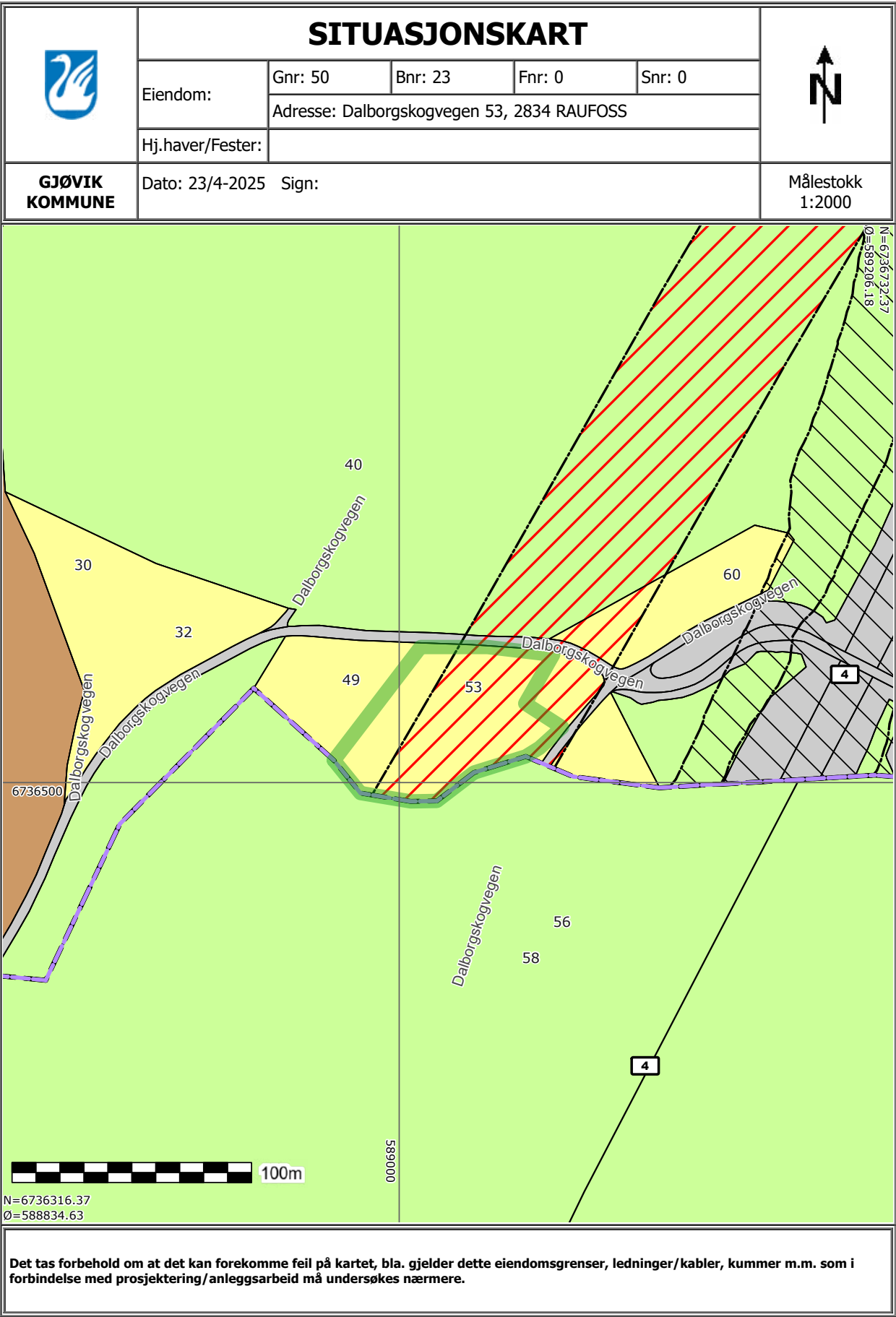
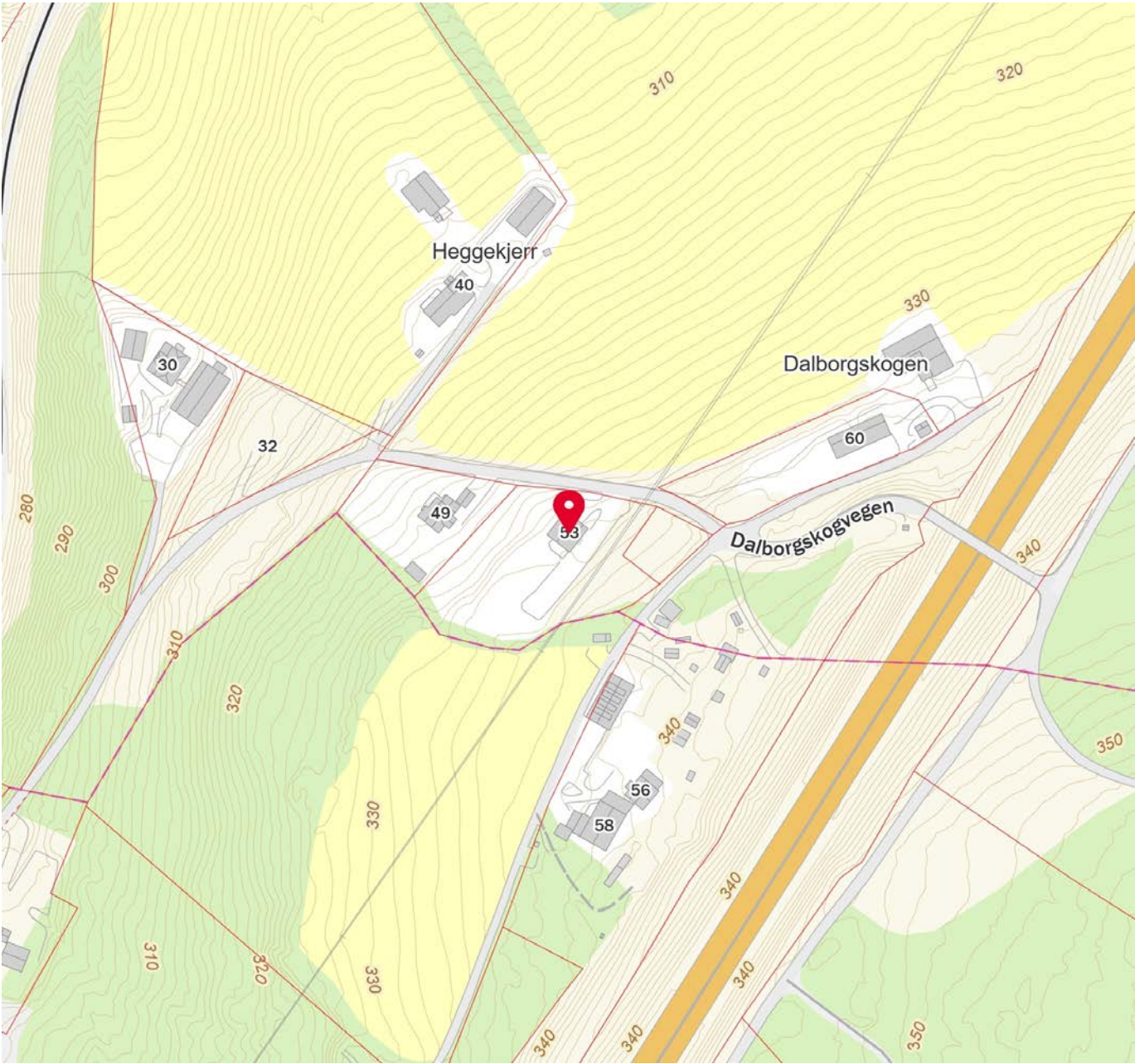
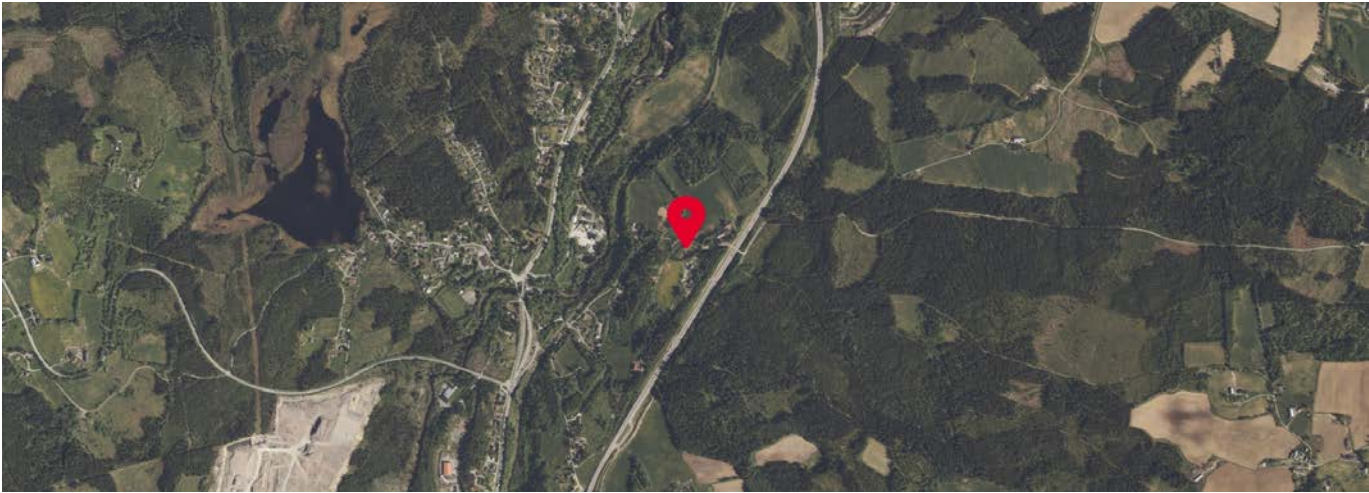
Vestrumenga barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 3 km
Polaris Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	5 min 4.6 km
Veltmanåa barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 4.1 km

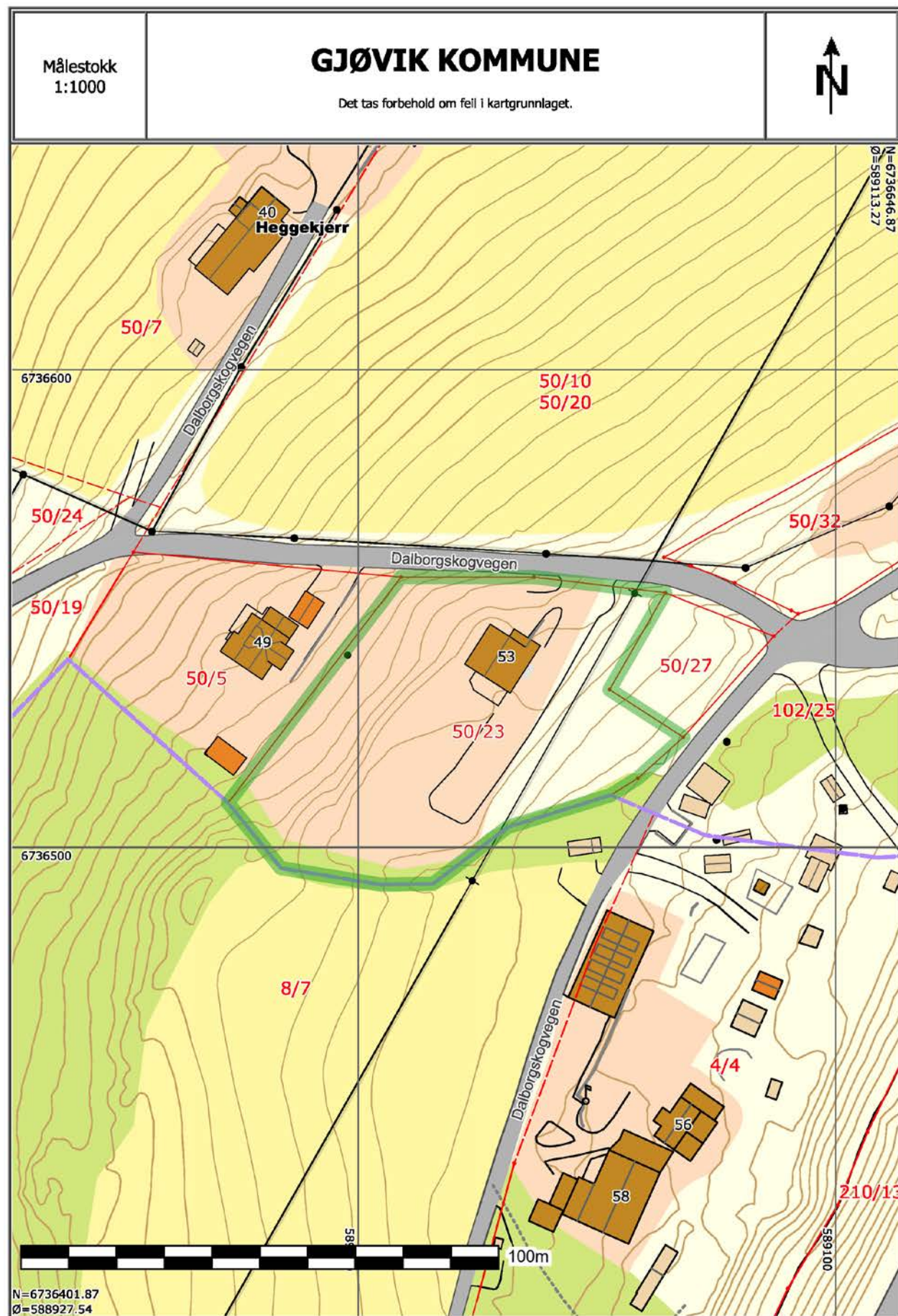
Dagligvare

Rema 1000 Kjempehaugen	4 min
Kiwi Raufoss PostNord	4 min 3.1 km

Sport

Breiskallen ballbane Fotball	15 min 1.4 km
Vestrumenga balløkke kunstgress Ballspill	4 min 3.1 km
MOVA Raufoss Amfi	5 min
MOVA Gjøvik sentrum	13 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.

Telefon: 954 52 523
E-post: ida.torneby@aktiv.no

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre