

Reinsvollvegen 119, 2833 RAUFOSS

**Innholdsrik enebolig over 2 etasjer
- 2 kjøkken - 2 bad - 4 soverom -
garasje - romslig tomt.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Velkommen til Reinsvollvegen 119!



Eiendomsmegler
Anne Mette Skar

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

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Omkostn.: Kr 103 292,-
Total ink omk.: Kr 3 553 292,-
Selger: Tone Strandvik
Dag-Erlend Holm

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA/P-rom: 203/179 m²
Tomtstr.: 1505 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 90

Oppdragsnr.: 1209230077

Ditt nye hjem?

Lys og koselig enebolig med romslig tomt.
Smakfullt kjøkken med integrerte hvitevarer. Fin plass til spisestuemøblement i tilknytning til kjøkkenet.
Praktisk kjøkkendel også som del av spisestuen.
Boligen har god romfølelse og store vindusflater som slipper rikelig med dagslys inn. Utgang til overbygget veranda.
Inneholder 3 soverom og bad i hoveddelen.
Underetasjen har kjellerstue, teknisk rom og bod, samt en egen del innredet med kjøkken, stue, soverom, bad og egen inngang.

Tomten er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning.
Gruset gårdsplass.
Fin hage med hyggelige uteplasser. Garasje på eiendommen.

Til Raufoss sentrum er det ca 3 km.
I Raufoss finner man de fleste sentrumsfasiliteter, skoler, barnehage og aktivitetstilbud.
Kort veg til fine turmuligheter.

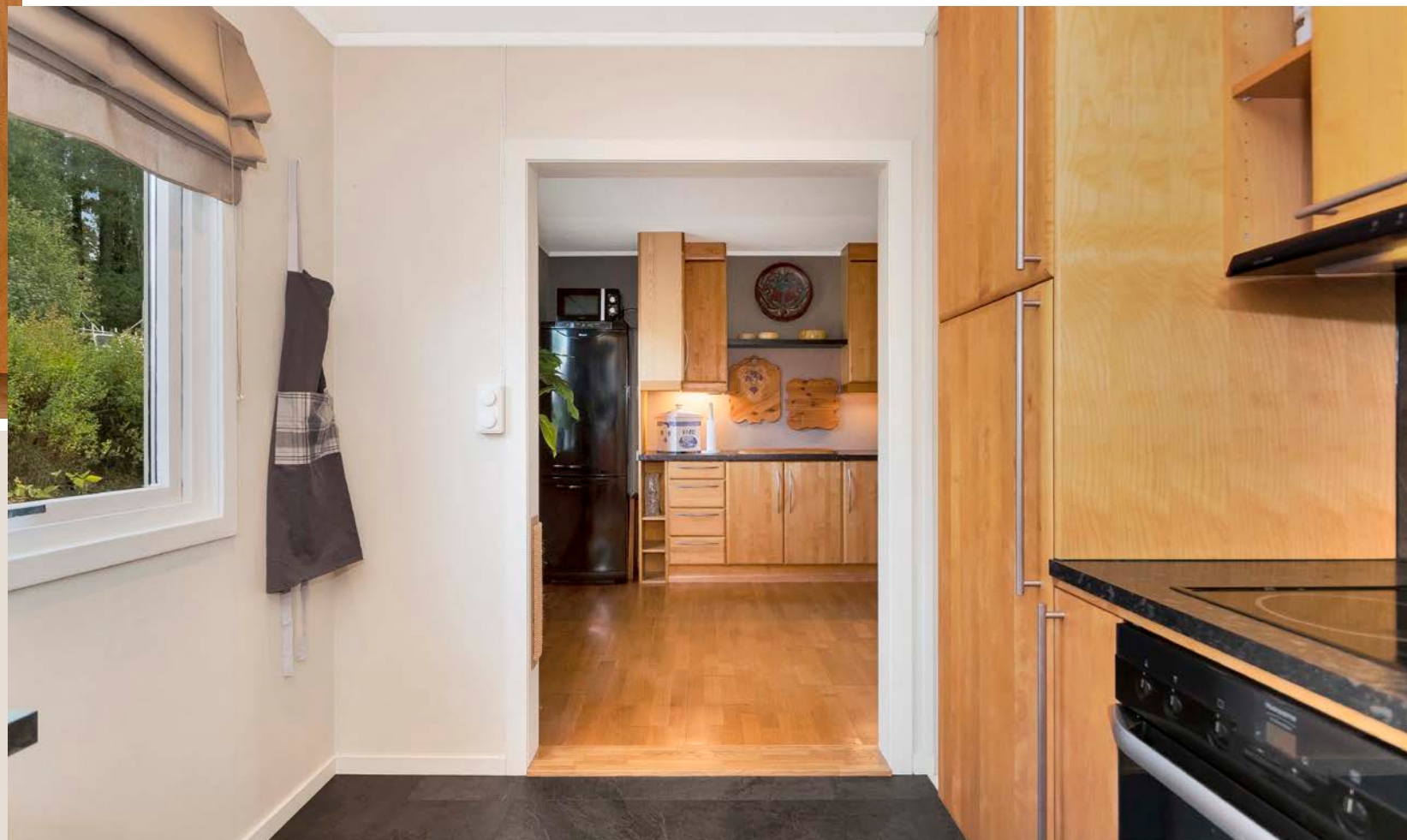


Innhold

Velkommen4
Bilder6
Plantegninger30
Om eiendommen34
Tilstandsrapport52
Energiattest89
Forbrukerinformasjon 100
Budskjema 102



Smakfullt kjøkken i u-løsning.
Integrerte hvitevarer.





Del av kjøkkeninnredning i åpen løsning med stue.



Lys og luftig stue.
God romfølelse.
Fin plass til spisestuemøblement.





Lun og god atmosfære med stemningsfull vedovn i stuen.



3 soverom i boligens hovedetasje.





Bad med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Underetasjen har en egen del innredet med kjøkken, stue, soverom og bad.



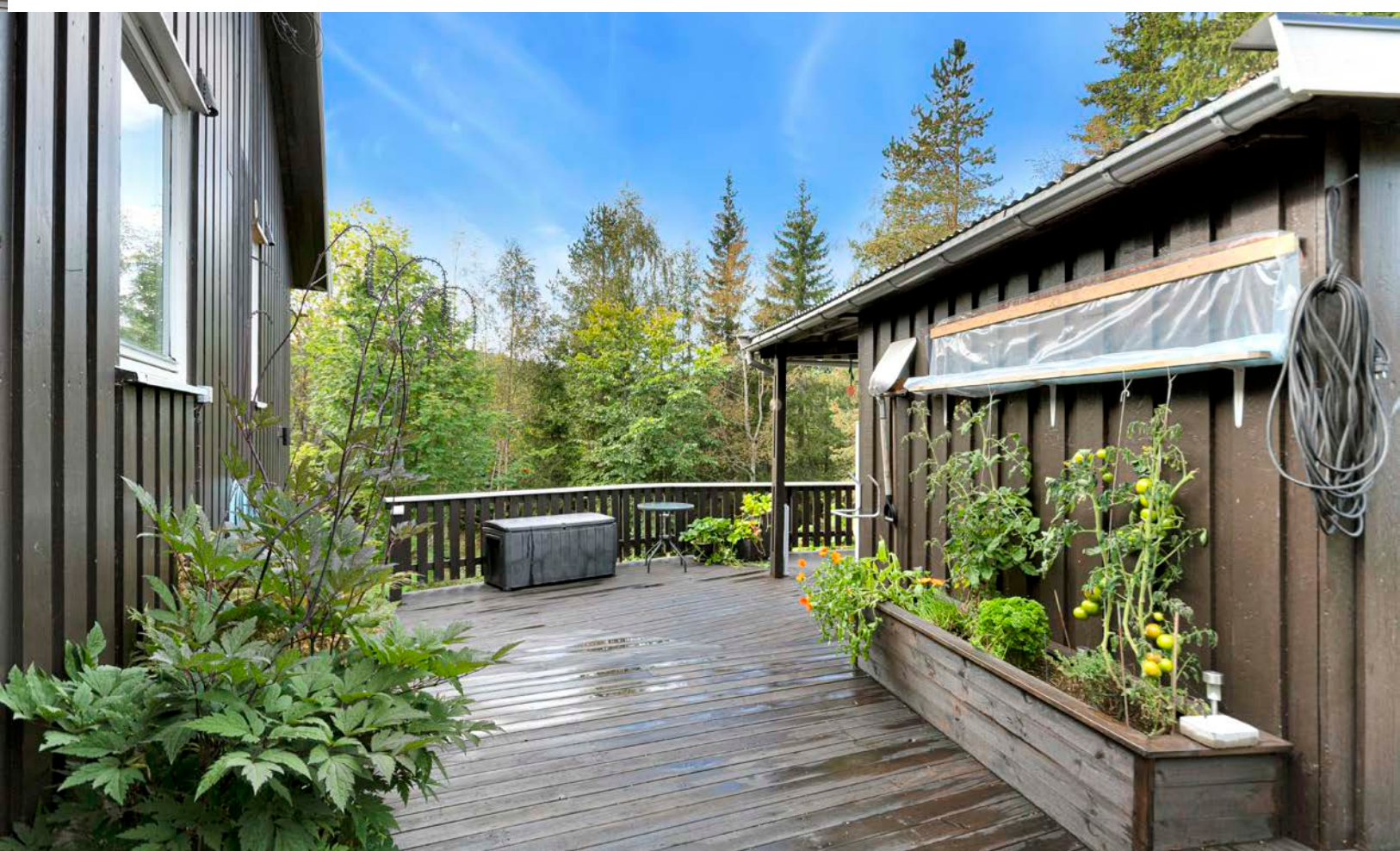
Bad i underetasjen med dusjkabinett,



Hyggelig overbygget veranda med utgang fra stue.



Pent opparbeidet uteområde.
Hyggelig uteplass.

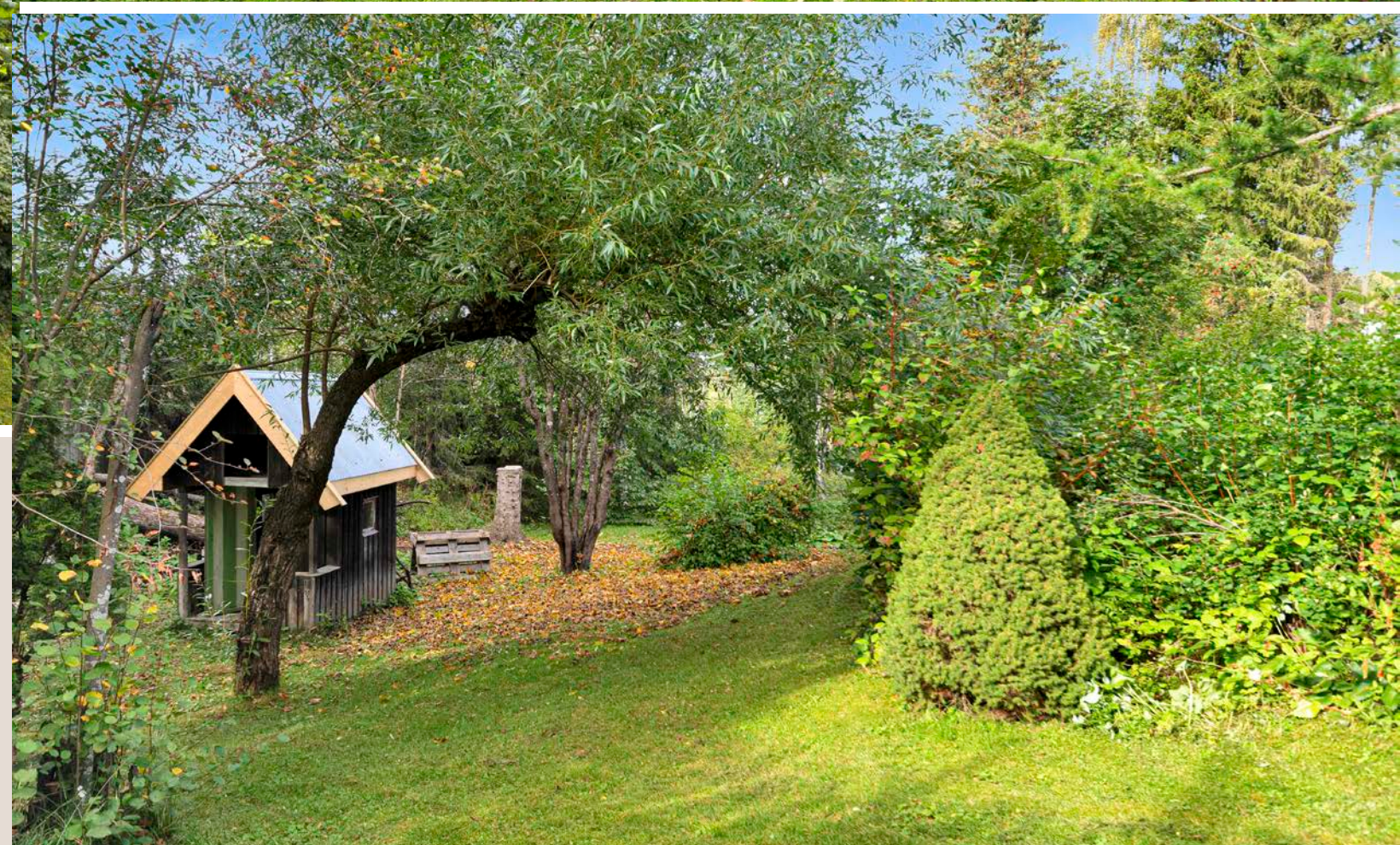




Overbygget inngangsparti.
Garasje på eiendommen.

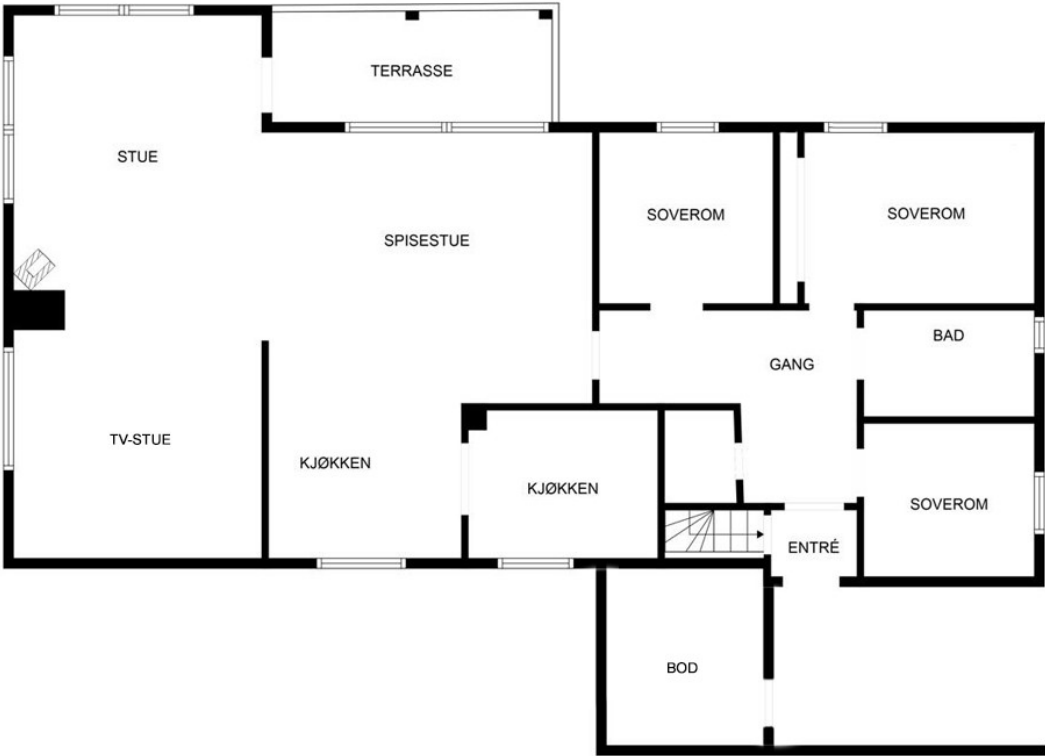


Skrånende tomt rundt boligen.
Romslig tomt med plen og beplantning.



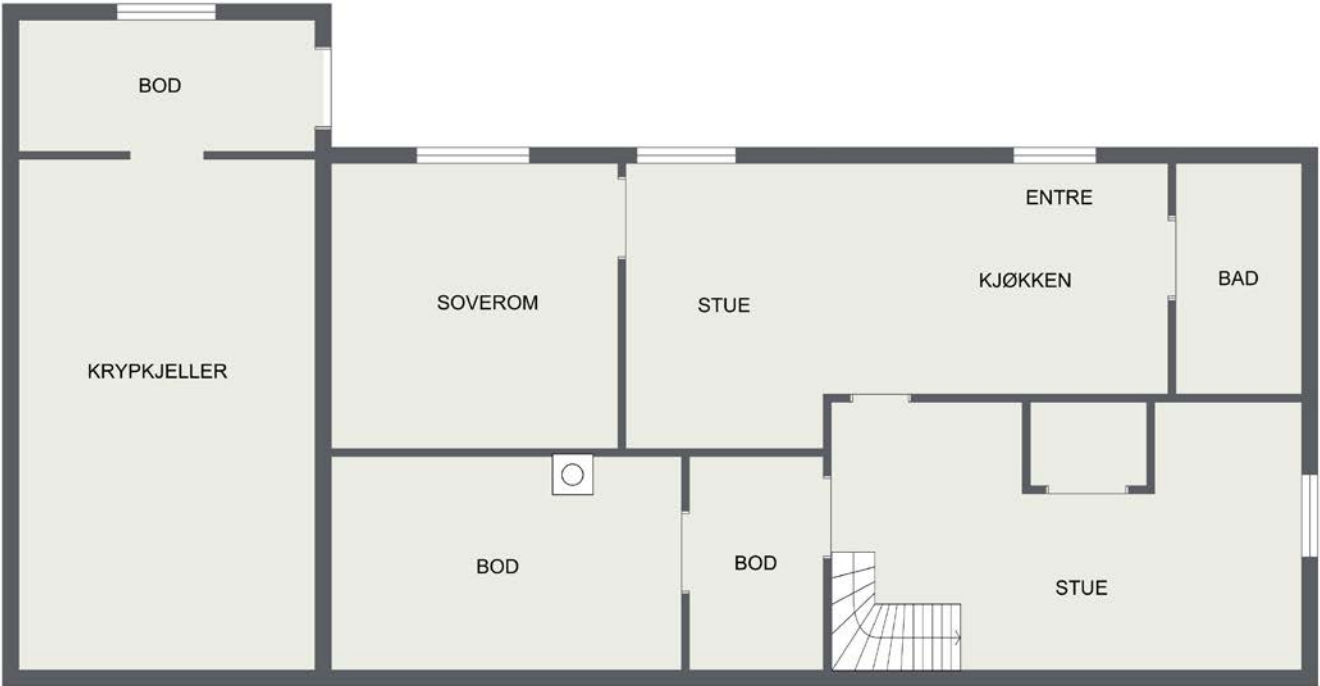
Plantegning

1. etasje



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

Kjeller



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

P-rom: 179 m²
BRA: 203 m²

Arealbeskrivelse

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.
Utvendig inntilliggende boder i 1. etasje og kjeller er medtatt i det oppmålte arealet.

Bruksareal
203 kvm

Primærrom
179 kvm

P-rom inneholder:
1. etasje: Kjøkken, stue, 3 soverom, bad, trapperom, gang og entré.
Kjeller/ underetasje: Stue/ kjøkken, soverom, bad og trapperom/ gang.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1505 m²

Tomtebeskrivelse
Tomten er flat/skrånende og er meget variert og rikt beplantet med plen, prydbusker, skogstrær og stauder. Deler av tomten er noe naturtomt. Brostein og platting ved inngang/garasje. Gruset parkeringsplass. Støygjerde mot gangveg/ hovedveg.

Fin hage med hyggelige og usjenerte uteplasser.

Tomtestørrelse er oppgitt iht målebrev fra 1993.
Areal: 1505,5 m2.

Løsmasstype: Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.
Infiltrasjonsegenskap: Middels egnet.
Grunnvann: Begrenset grunnvannspotensial.
Mulig marin leire: Liten.
Landskapstype: Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse.

Eiendommen ble etablert: 10.06.1965.
Bruksnavn: HEIMLY.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et forholdsvis usjenert boligområde langs gamle rv 4, ca. 3 km sør for Raufoss sentrum med barnehager, skoler på alle trinn og et godt utvalg av servicetilbud. I sentrum av Raufoss finner man dagligvare, diverse forretninger, Amfi kjøpesenter, apotek, vinmonopol, frisør, blomster og bensinstasjon.
Det er 2,5 km til både Reinsvoll-/ og Raufoss togstasjon. Med gratis parkering.

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

For den aktivitetslystne er det mye å ta seg til. Raufoss Idrettslag har tilbud innen fotball, håndball, langrenn, friidrett, skihopp, orientering m.m. Idrettsanlegget og Lønnberget Hoppsenter ligger ca. 3 km unna.
Totenbadet, kjent som Raufoss badeland, er et populært rekreasjonstilbud for liten og stor med

bl.a. flotte bassenger, sklier, varmebasseng og kulp.

Ca 2 km til Rema 1000 på Raufoss og Kiwi på Reinsvoll. Ønsker du ytterligere servicetilbud har sentrum og Amfi Raufoss et variert utvalg. Det er ellers ca. ett kvarters kjøring til CC på Gjøvik med 85 butikker og flere hyggelige spisesteder. Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. For golfentusiaster er det ca 10 km til Gjøvik og Toten golfklubb på Sillongen.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.
Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:
- Bygningsnr. 157177990 - Enebolig (111) - 1 boenhet
- Bygningsnr. 157178008 - Garasjeuthus anneks til bolig (181)

Dette avviker noe fra nylige oppmålinger i boligen gjort av takstmann iht vedlagte tilstandsrapport.

Det er boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig
Sindre Illøkken Eriksen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fra ca. 1966. Tilbygget mot sør i ca. 1977. Normal standard og god planløsning.
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Etasjeskiller i betong og trekonstruksjoner. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall.
Trevinduer med 2- lags isolerglass og med 1+1 lags glass.
Ytterdører og balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Garasje fundamentert på støpt ringmur og punktfundamenteringer på terrenget. Yttervegg i trekonstruksjon. Skråtak i trekonstruksjon. Stedvis bjelkelag i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i tre. Leddport av metall med garasjeportåpner. Innlagt strøm. Bygget har enkel standard.

Iht. tilstandsrapport datert 07.09.2023 av Sindre Illøkken Eriksen.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Påpekte punkter i selgers egenerklæring:
Pkt. 2: Nytt bad i utleiedel kjeller i 2020. Firma satte opp våtromsplater. Fliser på bad ble lagt som egeninnsats. Utført av faglært og ufaglært/

egeninnsats/dugnad. LS Bygg og Service AS.
Pkt. 2.1: Smøremembran.
Pkt. 2.2: Har dokumentasjon.
Pkt. 5: Vann på gulv i utvendig kjellerbod.
Pkt. 8: Svikt i gulv i tilbygg.
Pkt. 9: Muselort på loftet. Bunnsville i yttervegg
tilbygg er skiftet på grunn av råte.
Pkt. 11: Byttet innmat i eksisterende sikringsskap og
videreført til nytt sikringsskap i utleiedel. Nytt inntak
til 3 fase utført av Eidsiva. Utført kun av faglært.
Raufoss elektro.
Pkt. 12: Raufoss elektro fant jordfeil utenfor bolig
hvor melding ble sendt til rette instans.
Pkt. 16: Lakkert tak og beslått vindskier. Utført av
faglært. Johansen tak og fasade.
Pkt. 17: Laget utleiedel (hybelleilighet) i kjeller i
2020.
Pkt. 17.1: Har dokumentasjon.
Pkt. 18: Søkt bruksendring i kjeller for utleie.
Pkt. 18.1: Godkjent av V.Toten kommune 2021.
Pkt. 21: Radonmåling ble gjort før oppstart for
bruksendring kjeller.
Pkt. 21.1: År 2019. Verdi 980 +/- 130.
Pkt. 24: Bruksrett privat vei.

Tilleggskommentar fra selger:
Det er utført radontiltak i forbindelse med nytt gulv i
utleiedel, det vil si radonsperre, radonbrønn og
mekanisk utlufing.

Innhold
VELKOMMEN TIL REINSVOLLVEGEN 119!
- en lys og tiltalende enebolig med romslig tomt i
utkanten av Raufoss sentrum.

Bolig over en etasje med kjeller/underetasje, som
inneholder:
1. etasje:

Kjøkken, stue, 3 soverom, bad, trapperom, gang og
entré, samt bod og utvendig bod.
Terrasseplatting mot nord mellom bolig og garasje.
Terrasse mot vest med adkomst fra stue.

Kjeller/ underetasje:
Stue/ kjøkken, soverom, bad og trapperom/ gang,
samt teknisk rom, boder og utvendig bod.

Garasje med en biloppstillingsplass.

Standard
Denne innbydende eneboligen har beliggenhet langs
Reinsvollvegen, kun ca. 3 km fra Raufoss sentrum.
Med sin landlige beliggenhet tilbyr denne
eiendommen en harmonisk blanding av komfort og
natur.

Boligen har et smakfullt delt kjøkken, med den ene
delen integrert som en del av spisestuen. Den åpne
planløsningen mellom spisestuen og stuen skaper
en luftig og innbydende atmosfære. Store
vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og det lyse
og nøytrale fargevalget skaper en avslappende
atmosfære. En stemningsfull peisovn i stuen sørger
for ekstra varme og hygge på kjølige kvelder, mens
utgangen til den overbygde verandaen lar deg nyte
den vakre naturen utenfor.

I tillegg til hovedetasjen har eiendommen en
innredet underetasje som fungerer som en egen
leilighet/ praktikantdel, noe som gir muligheter for
gjestebolig eller ekstra plass til familie og venner.

Uteområdet har en pent opparbeidet uteplass og en
romslig hage med plen og variert beplantning.
Garasjen gir praktisk lagringsplass for bilen og
verktøy.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte
fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.
Integrert komfyr, koketopp, kjøleskap og
oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Kjøkkeninnredning underetasje:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte
fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.
Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og
kjøleskap. Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

BAD/ VASKEROM:
Bad 1. etasje:
Våtrommet er oppgradert i 1990.
Belegg på gulvet. Panel på vegger.
Malte glatte flater i himling. Servant med underskap.
Dusjkabinett. Gulvmontert wc.
Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk
avtrekk.

Bad underetasje:
Våtrommet er oppgradert i 2020.
Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte
glatte flater i himling.
Servant med underskap. Dusjkabinett. Vegghengt
wc.
Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk
avtrekk.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Innvendige overflater er i hovedsak preget av:
Himlinger: Himlingsplater. Malte glatte flater.
Formpresset panel.

Vegger: Malt strie. Panel. Panelplater.
Baderomsplater. Malte glatte flater. Malt puss/mur/
betong.
Gulv: Parkett. Laminat. Heltregulv. Fliser.
Betonggulv. Belegg.

Støpt trapp.
Formpressede innerdører. Lette/glatte innerdører.
Profilerte tredører. Glassfelt i enkelte dører.

DIVERSE UTSTYR:
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk
ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult
ledningsnett.
Varmepump er plassert i stue.
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2009 er
plassert i bod i kjeller.
Fiber.

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.

Det er integrerte hvitevarer i kjøkken i hoveddelen
som medfølger i salget.
En lampe over stuebordet (montert med sukkerbit,
samt lampe over spisestuebord, selvlaget vegghylle
i TV stua og et frittstående kjøleskap vil selger ta
med seg.

Hvitevarer i utleiedel tilhører leietager og medfølger

ikke i salget.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Normal standard på bygget utfra alder/ konstruksjon.

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Bygningen er 57 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/ oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

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

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

- 2017 Modernisering Montert nytt ildsted. Utført av firma.
- 2018 Modernisering Skiftet vinduer på to soverom. Utført av firma.
- 2018 Modernisering Ny kjøkkeninnredning i 1. etasje. Egeninnsats.
- 2019 Modernisering Utført tiltak mot radon i hybelen. Utført av firma og som egeninnsats.
- 2020 Modernisering Malt og kontrollert taktekingen. Egeninnsats.
- 2020 Modernisering Skiftet enkelte panelbord og malt utvendig kledning. Egeninnsats.
- 2020 Modernisering Etablert hybel med nytt kjøkken og nytt bad. Utført som egeninnsats og av firma.
- 2023 Modernisering Installert ny varmepumpe. Utført av firma.

Selger har utbedret noen av TG punktene etter at taksten ble foretatt:

1. Installert 2 stk Brannvarslere. En i første etg, og en i hybelen som er tilkoblet strøm, i tillegg til de seriekoblede på batteri.
2. Laget rekkverk på ute-trapp.
3. Utbedret nedløp/drenering slik at det leder ut i fra krypkjeller. Dette vil redusere risikoen for overflate vann i redskapsbod/krypkjeller.
4. Avløpsledning er byttet 2020 helt ut til kum ute. Dette ble gjort i forbindelse med nytt gulv i kjeller.
5. Det er installert enveisventil på avløpsledninger. Dette er gjort for å hindre lukt fordi denne var plassert i samme takhatt som ventil til bad. Dette er en tilfredsstillende løsning ifølge Gjøvik varme og sanitær AS.
6. Fall til sluk på badene er i følge selger

- tilfredsstillende. Feilen kan ha blitt på grunnlag av at det er oversett at gulvene er delt inn i soner.
7. Sisterne på bad i kjeller er korrekt installert ifølge selger. Det er membran i hele hulrommet der sisterne er montert. Utført av Gjøvik varme og sanitær AS. Det er ikke montert spikerslag for baderomsplatene ned mot gulvet. Dette er gjort for at eventuell lekkasje skal rende ut på gulvet.
 8. Varmepumpen er ny i år og har ti års garanti.

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:
Utvendig > Utvendige trapper:
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Rom Under Terreng:
Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.
Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens.
Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.
Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte

forhøyede verdier i bunnsvill på utforede vegger. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Konstruksjonen må sikres så det ikke oppstår fuktpåkjenning. Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Estimat for kostnad er kun vurdert ut fra at ytterligere undersøkelser må foretas- det kan ikke utelukkes at man må påregne høyere kostnader for å utbedre fuktpåkjenningen.

Innvendig > Innvendige trapper:
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Generell > Bad:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav og må brukes deretter. Det er ikke etablert membran/tettesjikt på vegger, vannsøl må derfor unngås. Fall er ikke tilfredsstillende. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:
Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav.
Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.
Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning.
I branncelle med behov for flere røykvarslere skal varslerne være seriekoblet.
Anlegg som oppfyller reglene for FG-godkjente alarmanlegg for boliger med røykdeteksjon, tilfredsstiller krav til røykvarslere tilkoblet strømnettet.
For eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus, kjedehus og fritidsbolig med én boenhet i risikoklasse 4 kreves:
Røykvarslerne må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom.
Det må være minst én røykvarsler per etasje.
Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav.
Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av branntekniske forhold.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat
Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.
Teknisk forskrift (TEK17) stiller krav om at røykvarslere skal være tilkoblet strømnettet for drift, med batteri som reservestromkilde.
Dette gir den konsekvens at det gis TG3 der røykvarslere ikke er tilkoblet strømnettet, det er likevel ikke et krav i boliger oppført etter tidligere Tekniske forskrifter om å oppgradere røykvarslere

med tilkobling til strømnettet for å tilfredsstille boligens branntekniske forhold.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:
Utvendig > Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.
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.
Eldre taktekking krever jevnlig vedlikehold.

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

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/
gjennomføringer.
Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der mus kan komme inn.

Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.
Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der mus kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres mus inne i veggkonstruksjonen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av mus må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilerings av veggkonstruksjon ivaretas. Liten lufting, men ikke dårligere enn krav ved byggeår. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak. Men ved skifte av utvendig kledning, bør det lages tilstrekkelig lufting.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra loftstige og lyst med lommelykt.
Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.
Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

Utvendig > Vinduer:
Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Vinduer i varierende alder og utførelse. Vinduer med isolerglass fra 2000- tallet får tilstandsgrad 1.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på flere vinduer er oppnådd, eller nært forestående.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass.
Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.

Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Enkelte vinduer har kondensmerker. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.
Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk. Flere vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør.
Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer.
Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse.

Utvendig > Dører - 2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid på døren er oppnådd, eller nært forestående.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass.
Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.
Alder på døren tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes. Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder er det påregnelig med utskiftninger.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold.
Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens anbefaling.

Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene i rekkverk ble målt til 100 mm.
Viktig å merke seg at høyder opptil 75 cm over gulvet kan ha horisontale spalter i rekkverket på maks 20 mm.
Dette for å hindre at barn ikke enkelt får fotfeste i rekkverket.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen.
Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter.
Bjelkelag over krypekjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning.
Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter.
Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme.
Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring

utbedres.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men pga. elde kan det ikke utelukkes avvik.

Innvendig > Radon:
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.
Ved utleie av bolig skal man måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot høye radonnivåer, måling er ikke utført etter at tiltak ble gjennomført.
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen.
Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger.
Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune.
Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendig > Krypkjeller:
Krypekjeller ble besiktiget innvendig med

stikktakninger.
Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig.
Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader.
Kryperom fremstod som tørr og luftig på befaringsdagen, mens det var noe fukt på terrenget i ytterste delen av boden.
Det er ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men da dette er en konstruksjon som vurderes som risikokonstruksjon anbefales det jevnlig kontroll av konstruksjonene.

Innvendig > Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte dører må justeres.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad:
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.
Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad:
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.
Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater,

da membran ikke kan kontrolleres.
Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.
Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.
Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > Ventilasjon > Bad:
Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Det er ikke tilluft under dør.
Tilluft må etableres for å lukke avviket.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken:
Lav høyde på avtrekksvifte, av brannhensyn må underkanten av viften ikke være lavere enn 0,5 - 0,6 m over koketoppen i de fleste monteringsanvisninger.
Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Rørøpplegg er ikke lagt vannskadesikkert, og er et avvik.
I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det bør monteres tetting mellom innerrør og ytterrør for rør-i-rør system.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer.
Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Lufting over tak anbefales etablert.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskapene er plassert i trapperom og i kjøkken/stue i hybel.
Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.
Kontroll utført av sertifisert ELkontrollør/takstmann anbefales.

Tomteforhold > Drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.
Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Fuktsikringen har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det kan ikke forventes dreneringen har tilfredsstillende effekt.
Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.
Eldre betong kan ha redusert kvalitet.
Det er ikke behov for strakstiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Terrengforhold:
Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.
Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.
Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene.
(Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).
Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Avløpsanlegget må sjekkes.

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

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

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Tekniske installasjoner > Varmesentral:
Varmepump er plassert i stue. Selger opplyser at det vil bli montert ny varmepumpe før salg.
Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Parkering
Garasje på eiendommen.

Forsikringsselskap
Fremtind

Radonmåling
Radon aktsomhetsgrad: Høy.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet.
Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

Energi
Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Elementpipe. Pipe i teglstein. Peisovn.

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

Piper og ildsteder:
Siste tilsyn: 19.11.2021. Utført.
Siste feiing: 05.06.2020. Utført.

Anmerkninger:
Det bør monteres flere røykvarslere. Helst seriekoblede.

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

Energikarakter
F

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at

opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 000

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022:

Avløp 4 393,66 kr
Eiendomsskatt 4 830,00 kr
Feiing 573,81 kr
Renovasjon 3 334,35 kr
Vann 4 864,00 kr

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

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år

til år.

Eiendomsskatt

Kr 4 830

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 431 250

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 1 552 500

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

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

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

Info vannavgift

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

Vannmåler:

Målernr. 3083158
Målerstand: 1433 m3
Dato avlest: 06.12.2022
Forbruk 2022: 129 m3

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 90 i Vestre Toten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3443/39/90:
10.06.1965 - Dokumentnr: 3269 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:39 Bnr:38

02.04.1993 - Dokumentnr: 2431 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0529 Gnr:39 Bnr:94

26.04.1993 - Dokumentnr: 2936 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1525117 -

Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:39 Bnr:90

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

Det foreligger ferdigattest vedr bruksendring i kjeller for Reinsvollvegen 119, fra 2021.

Det foreligger bruksendring av rom i kjeller i Reinsvollvegen 119, Raufoss, fra 2020.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 12.01.1978.

Det foreligger byggeanmeldelse på enebolig fra 1965.

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

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger.

Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1975, men det er avvik fra disse. Fasader og størrelse på bygg fremstår ikke likt som

på tegninger.
Overbygget uteplass og terrasse er satt opp. Det foreligger ikke byggemelding på dette. Dette vil evt. bli kjøper ansvar.

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

Vei, vann og avløp

Det er privat veg til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner:
Id: 0529kplan2012-23
Navn: Kommuneplanens arealdel 2012-2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse: 27.11.2014

Formål: Boligbebyggelse, Nåværende

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

Adgang til utleie

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

Del av underetasjen er innredet med kjøkken, stue,

soverom, bad og egen inngang, og kjøper står fritt til å leie ut del av egen bolig.
Dagens eier har leid ut denne delen for kr. 9.000,- pr måned. Leietager ønsker å fortsette leieforholdet. Underetasjen er bruksendret til rom for varig opphold i 2020/ 2021. Se vedlagte ferdigattest i prospekt.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger/ selger ønsker overtagelse 15.06.2024.

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

Budgivning

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

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
86 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 450 000,00))

103 292,- (Omkostninger totalt)

3 553 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 103 292

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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.

Selger har tegnet og betaler Dobbeltboligforsikring fra Söderberg & Partners. Det er kjøper av denne boligen som blir dekket av forsikringen. Den dekker faste bokostnader med inntil 15 000 kroner per måned i inntil 9 måneder, dersom kjøper ikke får solgt sin gamle bolig før overtakelse av ny bolig. Se forsikringsvilkår for mer informasjon.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900 ,- oppgjørshonorar kr 7.900 ,- og visninger kr 3.000 , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000 , -.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, kommunal info, elektronisk signering, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500 ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 60.000 ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato
19.09.2023



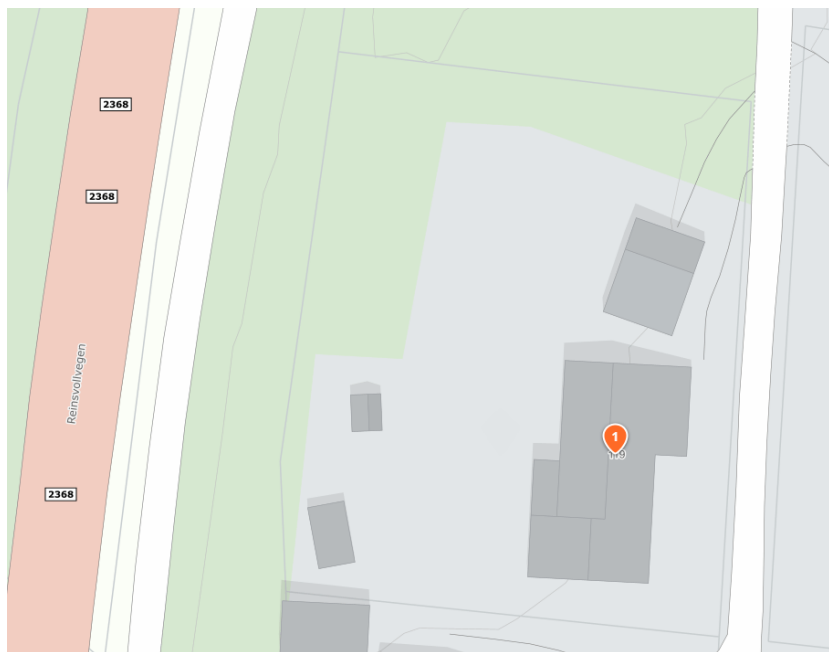
Tilstandsrapport

Reinsvollvegen 119, 2833 RAUFOSS

VESTRE TOTEN kommune

gnr. 39, bnr. 90

Areal (BRA): Enebolig 203 m², Garasje 24 m²



Befaringsdato: 04.09.2023

Rapportdato: 07.09.2023

Oppdragsnr.: 14333-1670

Referansenummer: DV1479

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Illøkken Eriksen



Gyldig rapport
07.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

Takstcon AS

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

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



Rapportansvarlig

Sindre Illøkken Eriksen

Sindre Illøkken Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@takstcon.no
459 64 141



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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

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.

**TG 1**

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.

**TG 2**

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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

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

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger i et forholdsvis usjenert boligområde langs gamle rv 4, ca. 2-3 km sør for Raufoss sentrum med barnehager, skoler på alle trinn og et godt utvalg av servicetilbud.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Etasjeskiller i betong og trekonstruksjoner. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Trevinduer med 2-lags isolerglass og med 1+1 lags glass. Ytterdører og balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

BEBYGGELSEN:
Bolig med primærareal på 179 m² over en etasje med kjeller/underetasje. Terrasseplatting mot nord mellom bolig og garasje. Terrasse mot vest med adkomst fra stue. Garasje med en biloppstillingsplass.

STANDARD:
Boligen er fra 1966. Tilbygget mot sør i 1977. Normal standard og god planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1504,3 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1966

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Malte glatte flater. Formpresset panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malt strie. Panel. Panelplater. Baderomsplater. Malte glatte flater. Malt puss/mur/betong.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Laminat. Heltregulv. Fliser. Betonggulv. Belegg.

Elementpipe. Pipe i teglstein. Peisovn.

Støpt trapp.

Formpressede innerdører. Lette/glatte innerdører. Profilerte tredører. Glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad 1. etasje: Våtrommet er oppgradert i 1990. Belegg på gulvet. Panel på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Bad hybel: Våtrommet er oppgradert i 2020. Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning 1. etasje: Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Kjøkkeninnredning hybel: Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Varmepump er plassert i stue.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2009 er plassert i bod i kjeller.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige rør er som fra byggeåret. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig Gå til side				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	120	114	6	
Kjeller/under etasje	83	65	18	
Sum	203	179	24	
Garasje				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	24	0	24	
Sum	24	0	24	

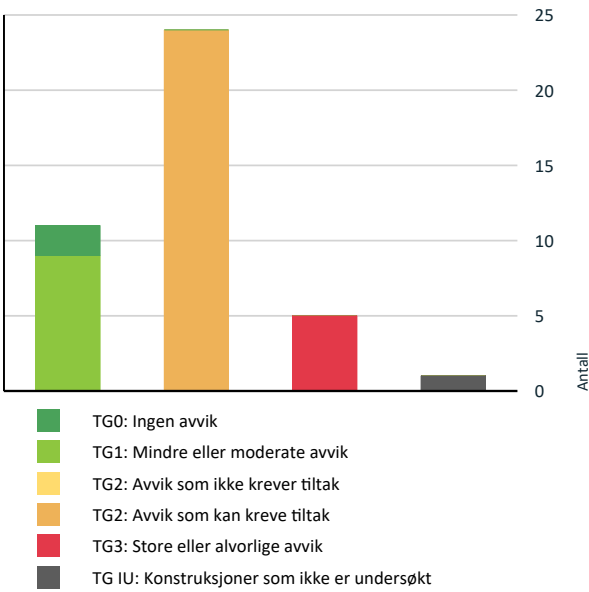
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger enkelte tegninger som er tilsendt fra kommunen, men disse er ikke komplette og fremstår ikke likt som dagens bolig.
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Fasader og størrelse på bygg fremstår ikke likt som på tegninger.

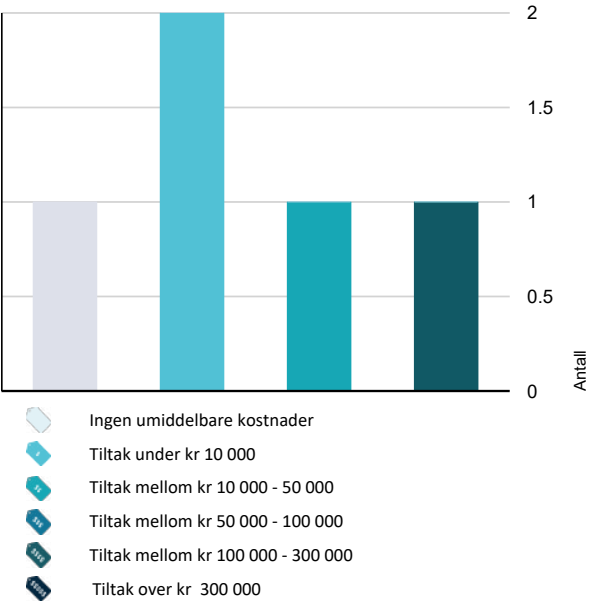
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

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

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

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

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

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

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte forhøyede verdier i bunnsvill på utforede vegger. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav og må brukes deretter. Det er ikke etablert membran/tettesjikt på vegger, vannsøl må derfor unngås. Fall er ikke tilfredsstillende. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning. I branncelle med behov for flere røykvarslere skal varslerne være seriekoblet

Anlegg som oppfyller reglene for FG-godkjente alarmanlegg for boliger med røykdeteksjon, tilfredsstiller krav til røykvarslere tilkoblet strømmettet.

For eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus, kjedehus og fritidsbolig med én boenhet i risikoklasse 4 kreves: Røykvarslerne må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarsler per etasje.

Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av branntekniske forhold.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.



TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Gjennomføringer i taktekkning er svake punkt og risikoen for skader er høy.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der mus kan komme inn. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.



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

Det er avvik:

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inispisert fra loftstige og lyst med lommelykt. Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.



Utvendig > Vinduer[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer i varierende alder og utførelse. Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1. Mer enn halvparten av forventet brukstid på flere vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelte vinduer har kondensmerker. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk. Flere vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.



Utvendig > Dører - 2[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på døren er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på døren tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.



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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Åpninger i rekkverk er større enn dagens anbefaling. Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene i rekkverk ble målt til 100 mm. Viktig å merke seg at høyder opptil 75 cm over gulvet kan ha horisontale spalter i rekkverket på maks 20 mm. Dette for å hindre at barn ikke enkelt får fotfeste i rekkverket.



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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Bjelkelag over krypekjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres.



Innvendig > Radon[Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Ved utleie av bolig skal man måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot høye radonnivåer, måling er ikke utført etter at tiltak ble gjennomført.



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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



Innvendig > Krypkjeller[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Krypekjeller ble besiktiget innvendig med stikktakninger. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig. Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Kryperom fremstod som tørr og luftig på befaringsdagen, mens det var noe fukt på terrenget i ytterste delen av boden.



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

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



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

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.



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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.



Våtrom > Ventilasjon > Bad[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Det er ikke tilluft under dør.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken[Gå til side](#)

Det er avvik:

Lav høyde på avtrekksvifte, av brannhensyn må underkanten av viften ikke være lavere enn 0,5 - 0,6 m over koketoppen i de fleste monteringsanvisninger.



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

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

Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Rørpropplegg er ikke lagt vannskadesikkert, og er et avvik. I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system.



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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er avvik:

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

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.



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

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapene er plassert i trapperom og i kjøkken/stue i hybel.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.



Tomteforhold > Drenering[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Fuktsikringen har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det kan ikke forventes dreneringen har tilfredsstillende effekt. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.



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

Det er avvik:

Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.



Tomteforhold > Terrengforhold[Gå til side](#)

Det er avvik:

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).



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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOIG



Byggeår
1966

Kommentar
Opplyst av rekvirent. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Bygningen er 57 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

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

Ved renovering av bygninger der bygningskroppen blir oppgradert kan det være mulig å få stønad av ENOVA til oppgraderinger. Se <https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/oppgradering-av-bygningskroppen-/> for ytterligere informasjon.

Vi i Takstcon er alle godkjente energirådgivere hos ENOVA som kan hjelpe deg med prosessen for en eventuell stønad.

Tilbygg / modernisering		
	Modernisering	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER:(Opplyst av kilde)
2017	Modernisering	Montert nytt ildsted. Utført av firma.
2018	Modernisering	Skiftet vinduer på soverom. Utført av firma.
2018	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning i 1. etasje. Egeninnsats.
2019	Modernisering	Utført tiltak mot radon i hybelen. Utført av firma og som egeninnsats.
2020	Modernisering	Malt og kontrollert taktekkingen. Egeninnsats.
2020	Modernisering	Skiftet enkelte panelbord og malt utvendig kledning. Egeninnsats.
2020	Modernisering	Etablert hybel med nytt kjøkken og nytt bad. Utført som egeninnsats og av firma.
2023	Modernisering	Installert ny varmepumpe. Utført av firma.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med metallplater. Besiktiget fra takfot i stige.

Taktekkingen er fra ca. 1980.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

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.
Eldre taktekking krever jevnlig vedlikehold.

Nedløp og beslag

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

Tilstandsrapport



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



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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• 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.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.



Beplantning inntil kledning anbefales fjernet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der mus kan komme inn. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der mus kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres mus inne i veggkonstruksjonen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av mus må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av veggkonstruksjon ivaretas. Liten lufting, men ikke dårligere enn krav ved byggeår. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak. Men ved skifte av utvendig kledning, bør det lages tilstrekkelig lufting.

Takkonstruksjon/Loft

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygge taksperrer. Undertaksbord. Kaldt loft. Lufterventiler i gavl og raft. Adkomst til loft fra luke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis innsisert fra loftstige og lyst med lommelykt. Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Trevinduer med 1+1 lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1975, 1986, 1991, 2004 og 2019.

Tilstandsrapport



Omremming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk.



Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer i varierende alder og utførelse. Vinduer med isolerglass fra 2000 -tallet får tilstandsgrad 1. Mer enn halvparten av forventet brukstid på flere vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelte vinduer har kondensmerker. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk. Flere vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse.

Dører - 2

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1972.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på døren er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på døren tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes. Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder er det påregnelig med utskiftinger.

Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning mot nord mellom bolog og garasje. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 81 cm.

Terrasse mot vest med adkomst fra stue. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 90 cm.



Konstruksjonene er underdimensjonert.



Større åpninger enn anbefalt i rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Åpninger i rekkverk er større enn dagens anbefaling. Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene i rekkverk ble målt til 100 mm. Viktig å merke seg at høyder opptil 75 cm over gulvet kan ha horisontale spalter i rekkverket på maks 20 mm. Dette for å hindre at barn ikke enkelt får fotfeste i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Utvendige trapper

Trapp i treverk og natursteiner.



Utvendig trapp mangler rekkverk, dette må monteres for å lukke avviket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Malte glatte flater. Formpresset panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malt strie. Panel. Panelplater. Baderomsplater. Malte glatte flater. Malt puss/mur/betong.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Laminat. Heltregulv. Fliser. Betonggulv. Belegg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong og trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 18 mm. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i underetasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i underetasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Bjelkelag over krypekjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres.

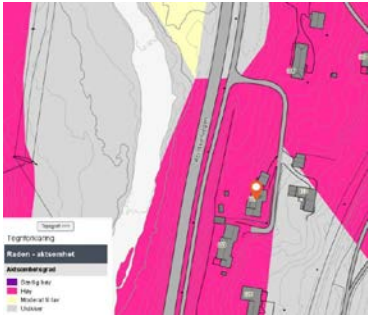
Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men pga. elde kan det ikke utelukkes avvik.

Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger lå over grenseverdier den gangen det ble målt. Det er foretatt tiltak i kjelleren i form av etablering av radonduk (under hybel) og radonbrønn.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Ved utleie av bolig skal man måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot høye radonnivåer, måling er ikke utført etter at tiltak ble gjennomført.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Elementpipe. Pipe i teglstein. Peisovn.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Rom Under Terreng

Oppforet gulv i deler av kjelleren. Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.



Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte forhøyede verdier i bunnsvill på utforede vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte forhøyede verdier i bunnsvill på utforede vegger. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Konstruksjonen må sikres så det ikke oppstår fuktpåkjenning. Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Estimert for kostnad er kun vurdert ut fra at ytterligere undersøkelser må foretas- det kan ikke utelukkes at man må påregne høyere kostnader for å utbedre fuktpåkjenningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

Støpt ringmur med kryperom under tilbygget.



Kryperom fremstod som tørt og luftig på befaringsdagen.



Noe fukt på terrenget i ytterste delen av boden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypekjeller ble besiktiget innvendig med stikktakninger. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig. Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Kryperom fremstod som tørt og luftig på befaringsdagen, mens det var noe fukt på terrenget i ytterste delen av boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men da dette er en konstruksjon som vurderes som risikokonstruksjon anbefales det jevnlig kontroll av konstruksjonene.

Innvendige trapper

Støpt trapp.

Tilstandsrapport



Innvendig trapp mangler rekkverk, dette må monteres for å lukke avviket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

Formpressede innerdører. Lette/glatte innerdører. Profilerte tredører. Glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

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

Selgers opplysning: Varmekabler i gulv på badene og i stue/kjøkken i hybel.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert i 1990. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulvet. Panel på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Årstall: 1990 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav og må brukes deretter. Det er ikke etablert membran/tettesjikt på vegger, vannsøl må derfor unngås. Fall er ikke tilfredsstillende. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at utført måling kun er en stikktakning.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert i 2020. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg. Malte glatte flater i himling.

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Fliser på gulv. Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Servant med underskap. Dusjkabinett. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innbygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Det er ikke tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft må etableres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at utført måling kun er en stikktakning. Området hvor det er foretatt hulltaking/fuktmåling er et området som normalt har liten fuktpåkjenning.



Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom ved døra, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

KJELLER/UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Avtrekk

TG 1

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Takstmann har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lav høyde på avtrekksvifte, av brannhensyn må underkanten av viften ikke være lavere enn 0,5 - 0,6 m over koketoppen i de fleste monteringsanvisninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avviket.

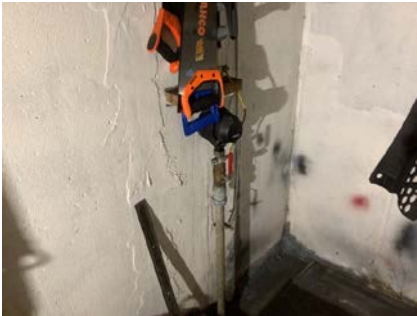
TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

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

Innvendige vannrør av varierende alder. Selger opplyser at det meste av røropplegg er 2019 og nyere.



Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bod i kjeller.



Røropplegg er ikke lagt vannskadesikkert, og er et avvik.



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

Vurdering av avvik:

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

Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Røropplegg er ikke lagt vannskadesikkert, og er et avvik. I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør monteres tetting mellom innerrør og ytterør for rør-i-rør system.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Innvendige avløpsrør av varierende alder. Selger opplyser at det meste av røropplegg er 2019 og nyere.



Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting over tak anbefales etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

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

Lufting over tak anbefales etablert.

Ventilasjon

TG 1

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

Varmesentral

TG III

Varmepump er plassert i stue. Selger opplyser at det vil bli montert ny varmepumpe før salg. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Varmtvannstank

TG I

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2009 er plassert i bod i kjeller.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 2

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. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapene er plassert i trapperom og i kjøkken/stue i hybel.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2023 Tilkobling av kabel i sikringsskap.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremvist 4 stk. samsvarserklæringer. Se dokumentalisten for hva disse gjelder for. Ingen dokumentasjon for øvrig.

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

- Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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 Det lokale el-tilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.
 5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
 6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

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

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Branntekniske forhold

TG 3

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning. I branncelle med behov for flere røykvarslere skal varslerne være seriekoblet

Anlegg som oppfyller reglene for FG-godkjente alarmanlegg for boliger med røykdeteksjon, tilfredsstiller krav til røykvarslere tilkoblet strømmettet.

For eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus, kjedehus og fritidsbolig med én boenhet i risikoklasse 4 kreves: Røykvarslerne må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarsler per etasje.

Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av branntekniske forhold.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er brannslukningsapparat i boligen. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det er ikke synlige skader på slukkeutstyr. Slukkeutstyr er ikke demontert eller funksjonstestet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Teknisk forskrift (TEK17) stiller krav om at røykvarslere skal være tilkoblet strømmettet for drift, med batteri som reservestrømkilde. Dette gir den konsekvens at det gis TG3 der røykvarslere ikke er tilkoblet strømmettet, det er likevel ikke et krav i boliger oppført etter tidligere Tekniske forskrifter om å oppgradere røykvarslere med tilkobling til strømmettet for å tilfredsstille boligens branntekniske forhold.

Det er montert røykvarsler i hver etasje. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Fuktsikringen har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det kan ikke forventes dreneringen har tilfredsstillende effekt. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur er i hovedsak innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Terrengforhold

TG 2

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Utvendige rør er som fra byggeåret. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

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 tømming, påhviler hjemmelshaver.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1966

Kommentar

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

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse

Fundamentert på støpt ringmur og punktfundamenteringer på terrenget. Yttervegg i trekonstruksjon. Skråtak i trekonstruksjon. Stedvis bjelkelag i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i tre. Leddport av metall med garasjeportåpner. Innlagt strøm.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Bygningens alder tilsier at ekstra vedlikehold må påregnes. Forenklet byggverk og fundamentering. Manglende undertak, risiko for kondens. Konstruksjonen er underdimensjonert.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	120	114	6	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Trapperom	Bod , Utvendig bod
Kjeller/underetasje	83	65	18	Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Trapperom/gang	Bod , Bod 2, Utvendig bod, Bod 3
Sum	203	179	24		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 241 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 204-210 cm.

Utvendig inntilliggende boder i 1. etasje og kjeller er medtatt i det oppmålte arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger enkelte tegninger som er tilsendt fra kommunen, men disse er ikke komplette og fremstår ikke likt som dagens bolig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	24	0	24		Garasje , Bod
Sum	24	0	24		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Fasader og størrelse på bygg fremstår ikke likt som på tegninger.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2023	Sindre Illøkken Eriksen	Takstingeniør
	Dag-Erlend Holm	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	39	90		0	1504.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Reinsvollvegen 119							
Hjemmelshaver Holm Dag-Erlend, Strandvik Tone							
Kommentar Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Regulering

Kommuneplan:
Kommuneplanens arealdel 2012-2023 for Vestre Toten.
Boligbebyggelse - nåværende.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 725 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2023	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no/Staten s kartverk	03.09.2023	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart over eiendommen	03.09.2023	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått	0	Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport	26.09.2018		Gjennomgått	0	Nei
Byggegodkjente tegninger	24.05.1966		Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest, bruksendring kjeller	26.11.2021		Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	04.09.2023	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	24.06.2020	Samsvarserklæring for varmekabel i bad og i kjellerstue.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	05.11.2020	Samsvarserklæring for bytte av defekt termostat.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	27.08.2023	Samsvarserklæring for tilkobling av kabel i sikringsskap.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	12.01.2018	Samsvarserklæring for opplegg til kjøkken + diverse.	Gjennomgått	0	Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted	19.11.2021	Det foreligger ingen pålegg/mangler etter dette tilsynet.	Gjennomgått	0	Nei
Radonmåling	21.05.2019	Dokumentasjon viser høye verdier, det er utført tiltak etter målingen, men ikke utført ny måling i ettertid.	Gjennomgått	0	Nei
Byggegodkjente tegninger, tilbygg	09.09.1976		Gjennomgått	0	Nei
Byggegodkjente tegninger, garasje	15.05.1975		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal** fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal** oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM** er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DV1479>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Reinsvollvegen 119

Nabolaget Reinsvoll - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Østlien	3 min	🚶
Totalt 8 ulike linjer	0.2 km	
Reinsvoll stasjon	3 min	🚗
Linje RE30	2.7 km	
Oslo Gardermoen	1 t 12 min	🚗

Skoler

Reinsvoll skole (1-7 kl.)	4 min	🚗
135 elever, 9 klasser	2.9 km	
Korta skole (1-7 kl.)	6 min	🚗
308 elever, 21 klasser	4 km	
Raufoss skole (1-7 kl.)	7 min	🚗
290 elever, 20 klasser	4.5 km	
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min	🚗
456 elever, 30 klasser	2.8 km	
Raufoss videregående skole	4 min	🚗
450 elever	2.5 km	
Lena-Valle vgs - avd. Valle	17 min	🚗
135 elever, 7 klasser	15.9 km	

«Koselig og stille, barnevennlig. Får litt sånn hyttefølelse av å bo her :)»



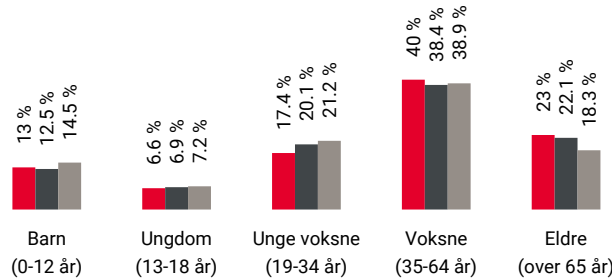
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Reinsvoll	1 394	704
Vestre Toten kommune	13 572	6 767
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Dragerskogen barnehage (0-5 år)	4 min	🚗
81 barn	3 km	
Reinsvoll barnehage (0-5 år)	5 min	🚗
69 barn	3.1 km	
Veltmanåa barnehage (1-5 år)	4 min	🚗
56 barn	3.4 km	

Dagligvare

Kiwi Reinsvoll	26 min	🚶
PostNord	2 km	
Rema 1000 Raufoss	3 min	🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Gateparkering

Lett 96/100

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

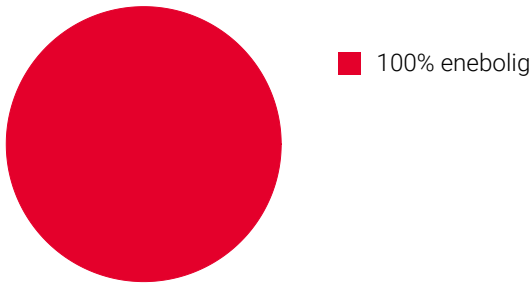
 Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

 Raufosshallen 1	3 min 
Aktivitetshall	2.5 km
 Markvegen ballplass	3 min 
Ballspill	2.6 km
 Toten Treningssenter Raufoss	6 min 
 Eina Trim og Trening	7 min 

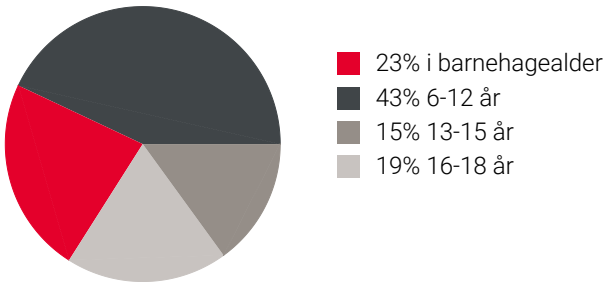
Boligmasse



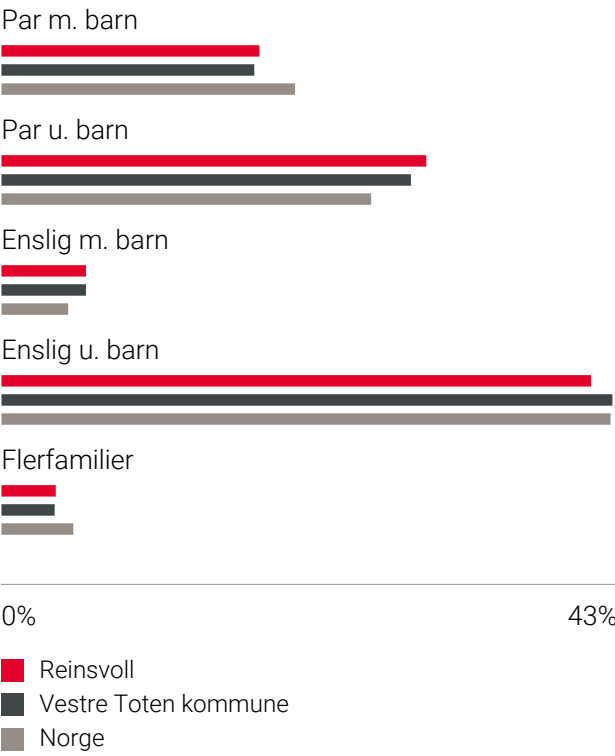
Varer/Tjenester

 AMFI Raufoss	6 min 
 Vitusapotek Raufoss	4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

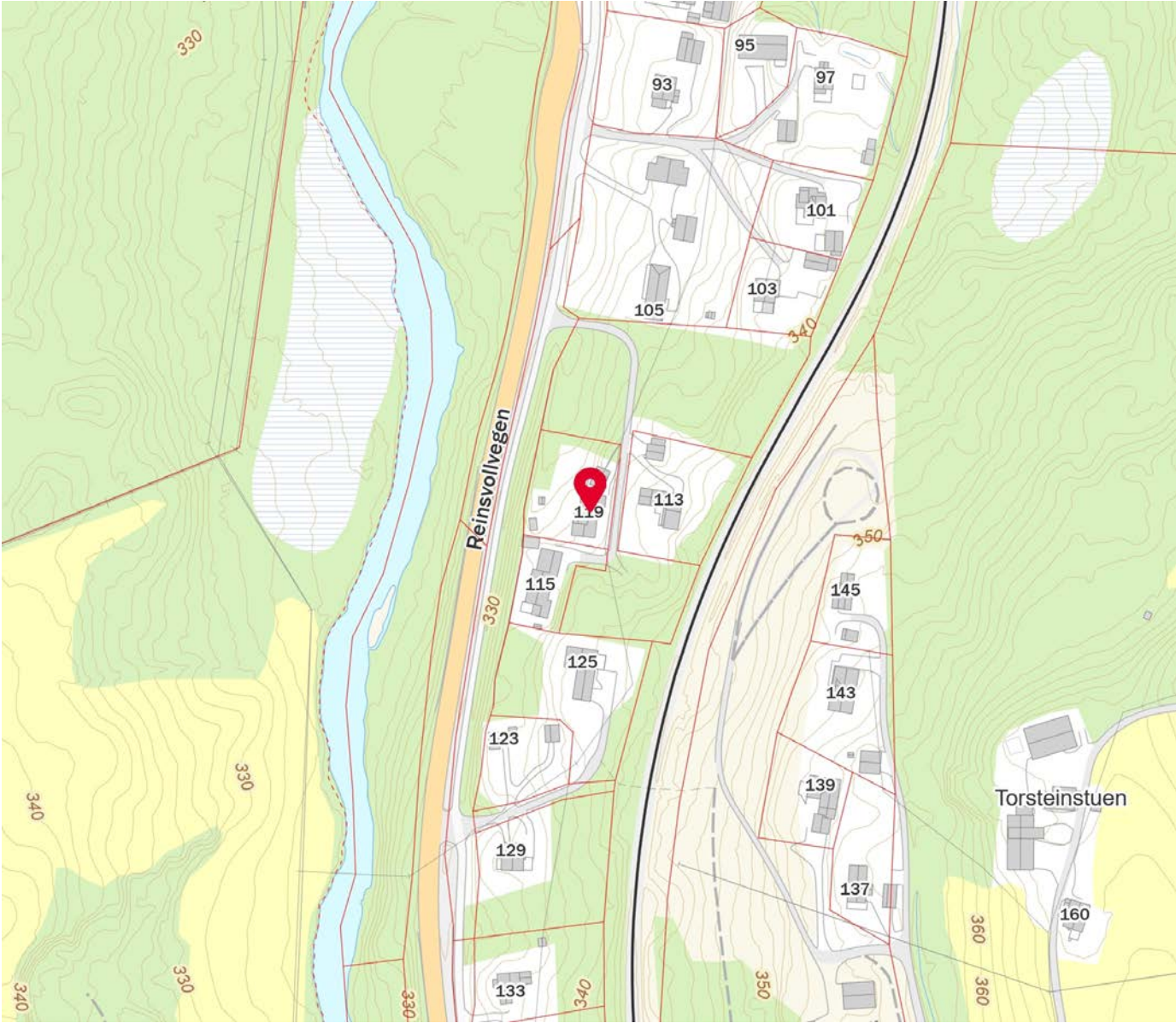
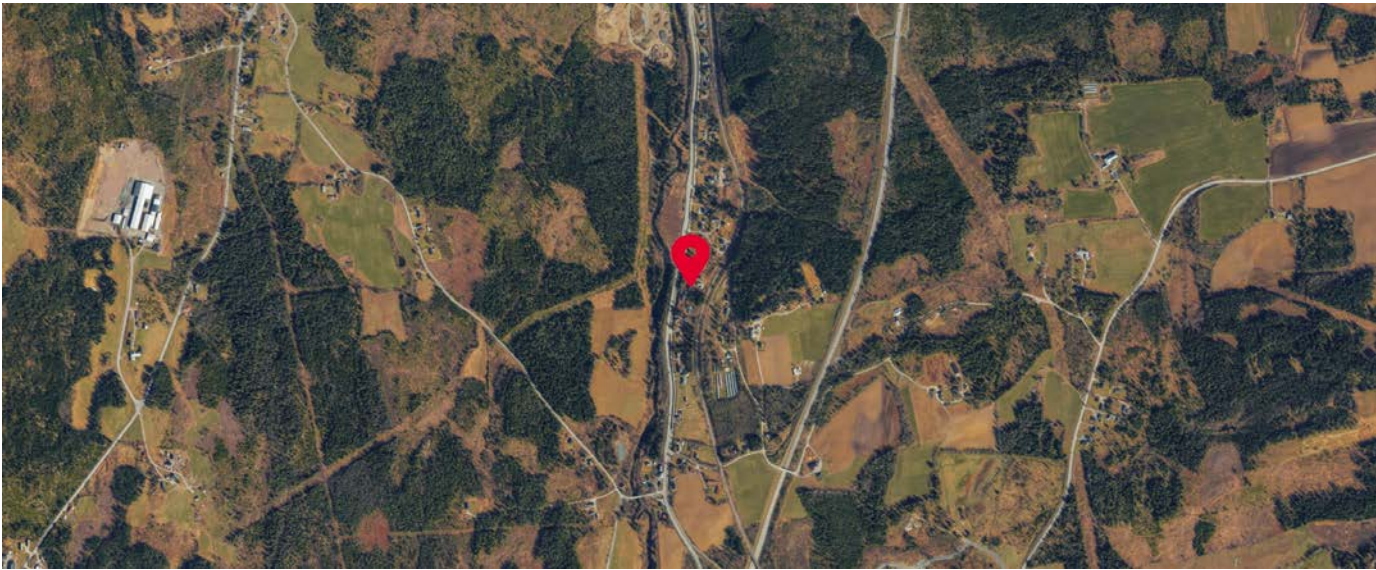


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209230077	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dag-Erlend Holm	Tone Strandvik
Gateadresse	
Reinsvollvegen 119	
Poststed	Postnr
RAUFOSS	2833
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalennr.	

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

Document reference: 1209230077

- 2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt bad i utleiedel kjeller i 2020. Firma satte opp våtromsplater. Fliser på bad ble lagt som egeninnsats

Arbeid utført av

LS Bygg og Service AS
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Smøremembran
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har dokumentasjon
- 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

Vann på gulv i utvendig kjellerbod
- 6

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

☒ Nei ☐ Ja
- 7

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

☒ Nei ☐ Ja
- 8

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Svikt i gulv i tilbygg.
- 9

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Muselort på loftet. Bunnsville i yttervegg tilbygg er skiftet på grunn av råte.
- 10

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

☒ Nei ☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet innmat i eksisterende sikringsskap og videreført til nytt sikringsskap i utleiedel. Nytt inntak til 3 fase utført av Eidsiva.

Arbeid utført av

Raufoss elektro
- 11.1

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

☐ Nei ☒ Ja
- 12

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Raufoss elektro fant jordfeil utenfor bolig hvor melding ble sendt til rette instans.
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1209230077

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

Ja, kun av faglært

Lakkert tak og beslått vindskier

Johansen tak og fasade

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Laget utleiedel (hybelleilighet) i kjeller i 2020

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har dokumentasjon

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Søkt bruksendring i kjeller for utleie.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent av V.Toten kommune 2021

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Radonmåling ble gjort før oppstart for bruksendring kjeller

21.1

Radonmåling

Ar

Verdi

2019

980 +/- 130

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

Beskrivelse

Bruksrett privat vei

Document reference: 1209230077

Initialer selger: DH, TS

3

Tilleggskommentar

Det er utført radontiltak i forbindelse med nytt gulv i utleiedel, det vil si radonsperre, radonbrønn og mekanisk utlufting.

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 overtakelse.

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 overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209230077

Initialer selger: DH, TS

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
dag erlend holm	a24d77cfef796a5285a9df7b9dafa254ffebfc43	08.03.2024 12:14:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Strandvik	613c8e947dad6870b1089abda60d329a11b3527a	08.03.2024 12:44:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

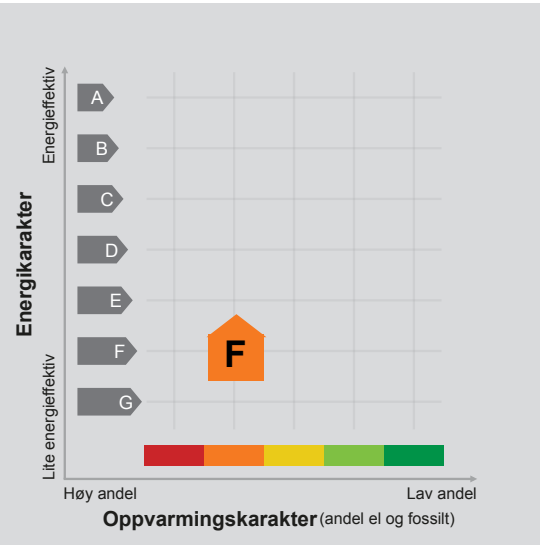
Document reference: 1209230077

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



ENERGIATTEST

Adresse	Reinsvollvegen 119
Postnummer	2833
Sted	RAUFOSS
Kommunenavn	Vestre Toten
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157177990
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b433dfb9-c62f-4bc2-8cf5-7cf9f53a2982
Dato	04.09.2023
Innmeldt av	SINDRE ILLØKKEN ERIKSEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Dag-Erlend Holm
Reinsvollvegen 119
2833 RAUFOSS

Deres ref:	Vår ref 2020/3891-2	Saksbehandler Unni Torkehagen Tlf. 46926392	Dato 26.11.2021
------------	------------------------	---	--------------------

Godkjenning - Ferdigattest - bruksendring kjeller - Reinsvollvegen 119

Vedtaksnummer 707/21

Vi viser til søknad om ferdigattest for ovennevnte tiltak mottatt 25.11.2021.

Kommunen gir herved ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10. Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

- Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker fra du mottar melding om vedtaket. Klagen skal sendes til den avdelingen som har fattet vedtaket. Der vil du også få nærmere opplysninger om klageretten og behandlingsmåten for klager.

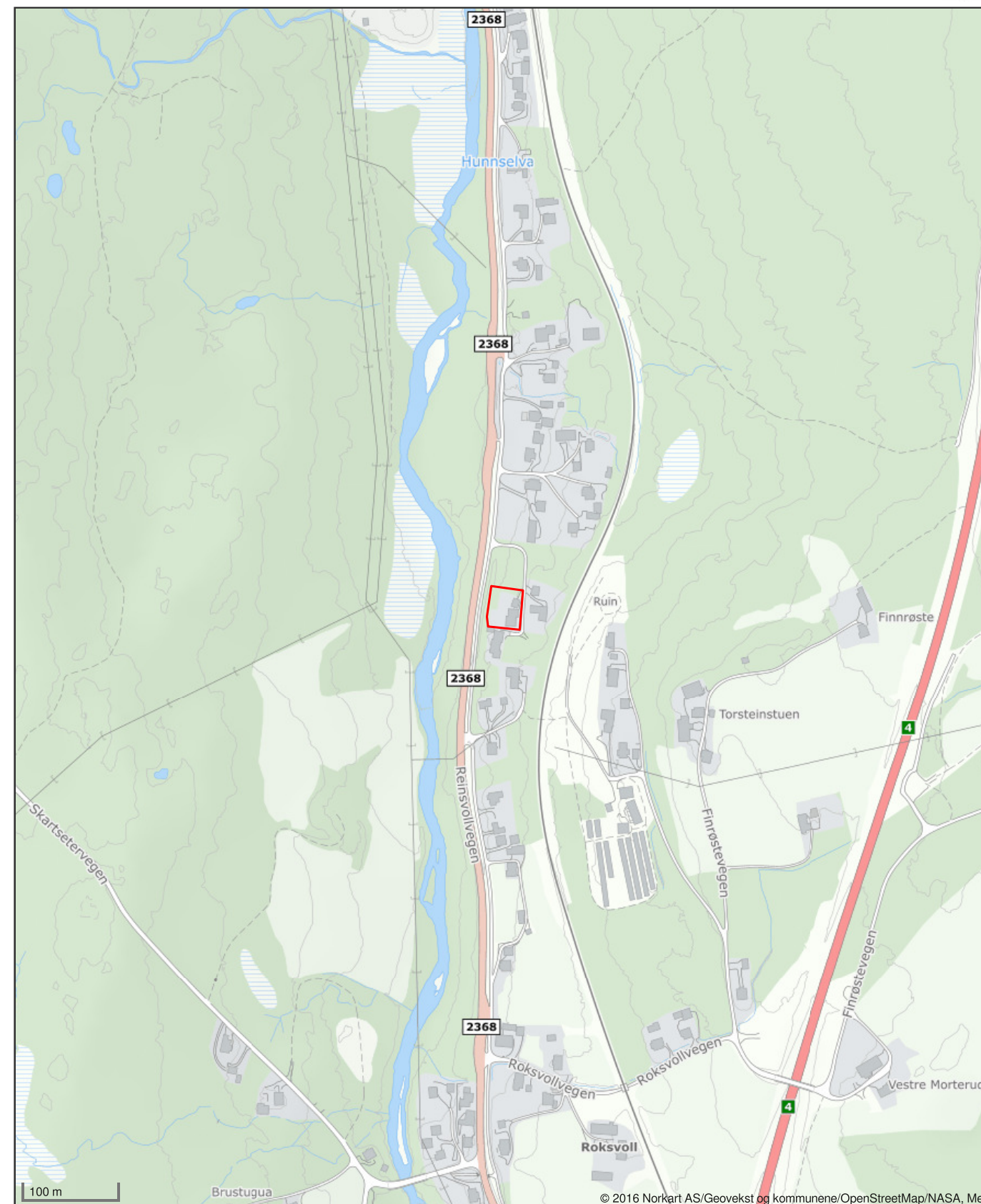
Med hilsen

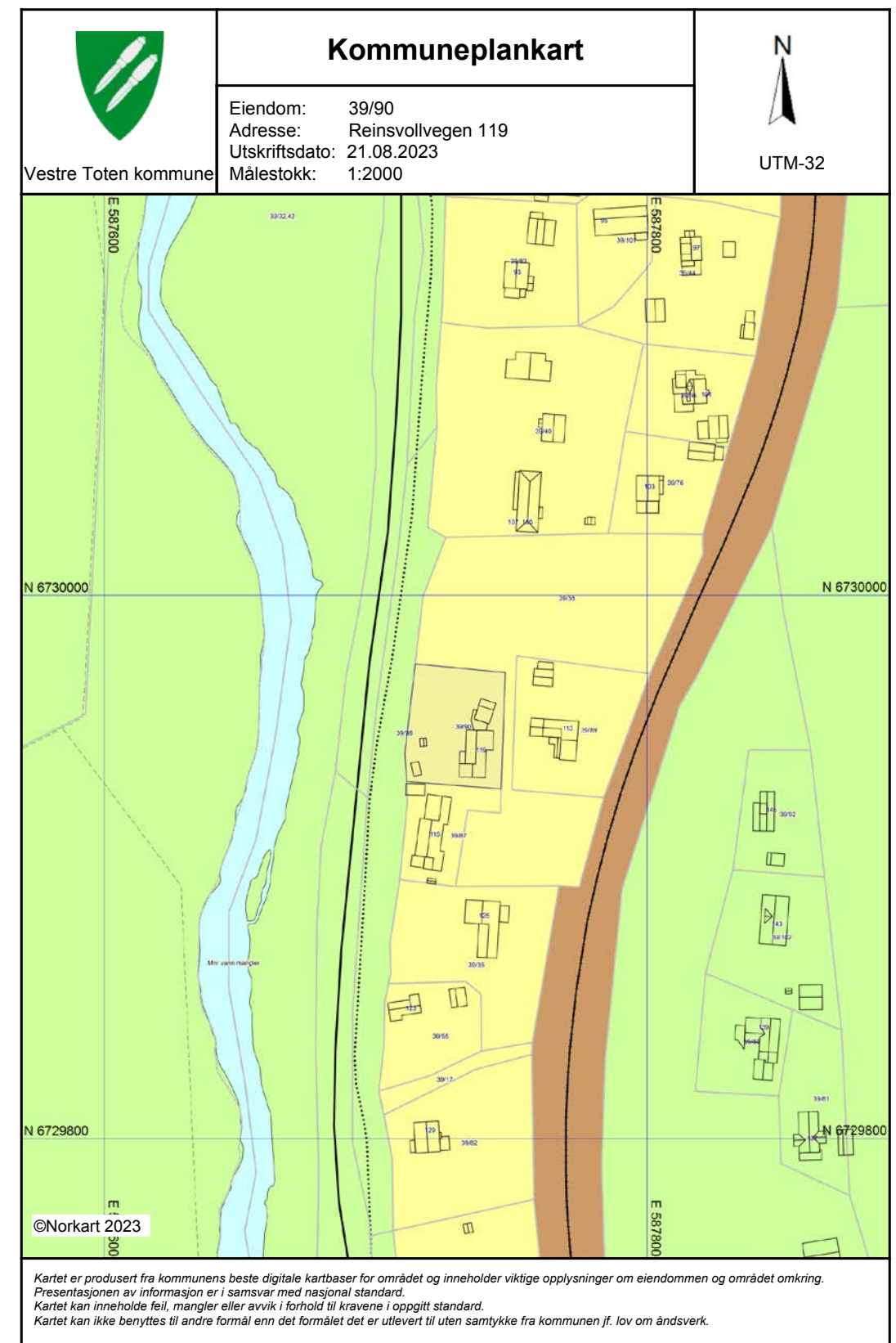
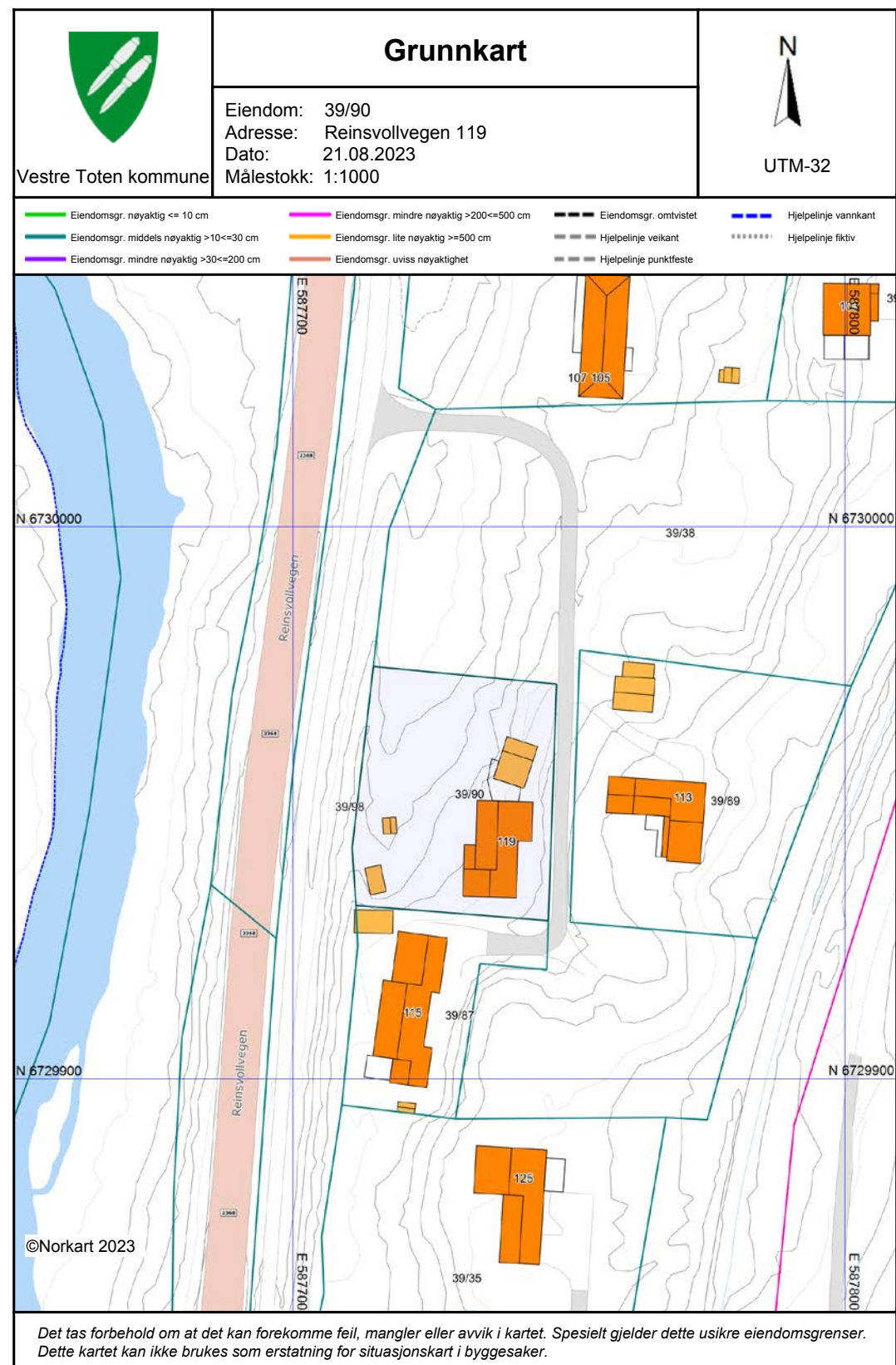
Unni Torkehagen

Fagansvarlig byggesak

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt elektronisk uten underskrift.

Oversiktskart for eiendom 3443 - 39/90//







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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrenskingskabel 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.



Unngå doble boutgifter. Denne boligen er det tryggere å kjøpe før du har solgt din nåværende bolig.

Dobbeltboligforsikret



Dekker ekstra boutgifter

9

Gjelder i inntil 9 mnd

Forsikringen har ingen egenandel og er gyldig i 12 mnd etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når du oppfyller følgende to krav:

1. Overtatt ny bolig.
2. Forsøkt å selge din gamle bolig gjennom eiendomsmegler i minst tre måneder.

Usikker på hva du kan få for din nåværende bolig, og hvor lang tid det vil ta å selge? Denne boligen selges med en økonomisk trygghet for deg som kjøper før du selv selger. Boligen er dobbeltboligforsikret, noe som betyr at du får hjelp til å dekke doble boutgifter dersom du blir sittende med to eiendommer over en periode.

Forsikringen er tegnet og betalt av selger, men det er du som kjøper som vil få utbetaling fra forsikringen.

Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder, dersom du ikke får solgt din gamle bolig før overtakelse av den nye.

Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter).

Merk

Forsikringen opphører en måned etter budaksept, og du må akseptere bud innenfor 90 % av markedsført prisantydning. Dersom du ikke aksepterer bud innenfor denne grensen, bortfaller muligheten for erstatning.

Forsikringen administreres av Söderberg & Partners og forsikringen er plassert hos forsikringsselskapet HDI Global Specialty SE. Skadebehandlingsselskapet er Claims Link.

Les alt om dobbeltboligforsikring på eiendom.soderbergpartners.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 900

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om 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

- | | | |
|--|---|--|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> | <p>bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> |
| <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.</p> | <p>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.</p> | <p>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.</p> |
| <p>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</p> | <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>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.</p> |

Viktige avtalerettslige forhold

- | | | |
|--|---|--|
| 1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. | om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom). | 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. |
| 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 | 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. | 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. |

Notater

For eiendommen:

Adresse: Reinsvollvegen 119
2833 RAUFØSS

Meglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten
Saksbehandler: Anne Mette Skar

Oppdragsnummer: 1209230077

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 19.09.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon