



aktiv.

Bakkesvingen 12, 2835 RAUFOSS

Meget innholdsrik bolig med nærhet til skole, barnehage og turområder – kjeller under etablering med utleiemulighet.



Eiendomsmegler/Advokat MNA

Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564

E-post lene.b.pettersson@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Omkostn.: Kr 108 890,-
Total ink omk.: Kr 4 408 890,-
Selger: Kim Løkken Sørlien

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 184/214 kvm
Tomtstr.: 1301.4 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 403
Oppdragsnr.: 1209260005

Ditt nye hjem?

Enebolig med god beliggenhet på Raufoss. Her er det kort veg til sentrumsfasiliteter, aktivitetstilbud, skole, barnehage og turområder.

Smakfullt kjøkken på hovedplan. Godt med skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer.

Fin plass til spisestuemøblement i tilknytning til kjøkkenet. Åpne løsning mot stue.

Stuen har god plass til sofagruppe.

Store vindusflater gir godt med dagslys inn og den stemningsfulle peisovnen skaper en lun og god atmosfære.

Utgang til veranda hvor man kan nyte solrike dager.

3 soverom på hovedplan, det ene med utgang til veranda. Innbydende bad.

Stor skyvedørsgarderobe i gangen.

Godt med plass i kjeller. Dagens eier er i prosess med kommunen for bruksendring av rommene.

Eldre uthus/ garasje med tilbygd carport. Gruset gårdsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	66
Egenerklæring	99
Energiattest	109
Nabolagsprofil	114
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 184 kvm

BRA - e: 30 kvm

BRA totalt: 214 kvm

TBA: 40 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 59 kvm Leilighet: Entré, kjøkken, stue, gang, soverom, soverom 2, bod, bad

Kjeller

BRA-i: 28 kvm Trapperom, kjellerstue, rom med opplegg opplegg for vaskemaskin

1. etasje

BRA-i: 97 kvm Entré, stue, spisestue, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,38 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,26 m.

Garasje og carport er målt til ca 54 m² tilsammen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1301.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som er flat og lett skrånende. Opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

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

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

Eiendommen ble etablert dato: 12.05.1976.

Målebrevet viser et areal på 1410 m², netto 1266 m².

Utdrag fra områdeanalyse:

Løsmassetype: Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Mulig marin leire: Liten.

Landskapstype: Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse.

Beliggenhet

God beliggenhet på Raufoss, med ca. 1 km til sentrumsfasiliteter.

Fra eiendommen er det kort veg til skole og barnehage.

Raufoss sentrum kan by på flere dagligvarebutikker, diverse forretninger og gode shoppingmuligheter på Amfi kjøpesenter.

I tillegg har man kaféer, spisesteder, apotek, vinmonopol, frisør, blomster, interiør og bensinstasjon.

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

Nærmiljøet byr på fine turområder både sommer og vinter.

Kort veg til store markaområder og rekreasjonsmuligheter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Ola Kjeldsberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med metallplater i imitert takstein. 2014 iflg egenerklæring. Tak over inngangsparti/veranda utenfor leilighet er tekket med metallplater. 2025 iflg egenerklæring.

Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy. Taktekkingen er besikket fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen.

Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Nedløp og beslag: Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Snøfangere anbefales montert over terrasse.

Veggkonstruksjon: Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående og liggende utvendig trekledning. Trespiler ved inngang kjellerleilighet.

En yttervegg mot stue: Vindtett, sløyfer, membransplater og fasadeskifer. 2017 iflg. egenerklæring.

Takkonstruksjon/Loft: Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Luftespalter/ventiler ved raft. Konstruksjonene er inispisert fra luke.

Skrått tak i trekonstruksjoner (enkel konstruksjon) over veranda/inngangsparti på leiligheten.

Konstruksjonene er inspisert fra luke.

Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

Vinduer: Trevinduer med 2-lags energiglass. 2015. iflg. egenerklæring.

Vinduer i kjeller fra 2023. iflg. egenerklæring.

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

Dører: Hovedytterdører i treverk med glassfelt.

Balkondør hev/senk og skyv i treverk og glass til terrasse med utgang fra stue. 2017 opplyst i egenerklæring.

Balkongdør i tre med glassfelt til luftebalkong med utgang fra soverom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda med utgang fra stue:

Fundamentert på støpte murte punkter. Øvrige konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. 2017, iflg. egenerklæring.

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

Overbygget platting/veranda foran inngang på leilighet: Tak og gulv i trekonstruksjoner.

Tak tekket med metallplater. Murt støttemur i betongblokker. Det er registrert mindre skjevheter i verandaene og rekkverk. Skjevheter er kontrollert med krysslaser og vater. Verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Bygningen har støpt gulv på grunnen.

Over øvrige etasje: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.

Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Pipe og ildsted: Elementpipe.

Ildsteder er montert.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning

av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Rom Under Terreng: Gulv: Laminat. Fliser. Pusset mur.

Vegger: Malte panelplater. Pusset mur.

Himling: Malte panelplater/himlingsplater.

Rom under terreng er lektet ut med luftespalte, isolasjon og veggplater. Det er langt nytt laminatgulv. Taket er lektet ned, isolert og kledd med takplater. 2016 iflg. egenerklæring.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Dette er en stikktakning på ett sted, og det utelukker ikke at det kan være risiko for skader andre steder i konstruksjonen.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er nedgravd, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Grunnforholdene er derfor ikke kjent. Det foreligger ingen opplysninger om grunnens beskaffenhet, bæreevne eller drenerende evne.

Byggegrunn vurderes ikke visuelt tilgjengelig, og tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Eventuelle setninger eller bevegelser i konstruksjonen bør følges opp dersom det observeres endringer over tid.

Fuktsikring og drenering: Drenering mot gårdsplassen, langveggen, utført i 2019 iflg egenerklæring. Øvrige fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur utført med lettklinkerblokker. Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Forstøtningsmurer: Støttemur i betongblokker ved inngang til sokkelleilighet/kjeller. 2022, iflg. egenerklæring.

Støttemurer i betongblokker utenfor rømningsveier/vinduer i leilighet.

Terrengforhold: Tomten er flat og skrånet.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Anlegget er ikke teknisk vurdert.

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

GARASJE

Garasje/uthus oppsatt på støpt plate på mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med stålplater. Plassbygde dører. Carport på siden er tilbygd. Garasje er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Bygningen har stort vedlikeholdsbehov. Bygget har gjennomgående lav standard.

Iht. tilstandsrapport datert 28.03.2026 av Ola Kjeldsberg.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 4 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Utført av selger med svennebrev som tømrer, og vennetjeneste av fagfolk med svennebrev som murer og rørlegger.

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1.etg: Nytt røropplegg, nye varmekabler, nye membransplater, samt nye fliser på gulv og vegg. Tak i godkjent våtromstakpanel. Etablert elektrisk skjultanlegg. Arbeid er utført som egeninnsats av selger som innehar svennebrev som tømrer. Røropplegg og flislegging er utført som vennetjeneste av fagfolk. Bad leilighet: Flislagt gulv på baderom i utleieenhet. Veggplater på veggene, malt med våtromsmaling. Montert dusjkabinett. Taket er lektet ned og isolert. Arbeidet er utført som egeninnsats av selger. Nytt røropplegg utført som vennetjeneste av rørlegger med svennebrev. Vaskerom: Flislagt gulv, lagt mjøspanel på vegg, lektet ned tak og isolert. Arbeidet er utført som egeninnsats av selger. Nytt røropplegg utført som vennetjeneste av rørlegger med svennebrev.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.

Nytt sluk, ny membran og ny tettesjikt.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak,

yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Garasje/car-port:

Har noen lekkasjer, grunnet utetthet i skjøter på utvendige takplater.

Ytterkledning på garasje/car-port har spor av råte.

Garasje/car-port er fra byggeår , behov for oppgradering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Egeninnsats av selger som har svennebrev som tømrer og tidligere eier

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer i 1.etg av både selger og tidligere eier. Nye vinduer i sokkeletasjen av selger.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Egeninnsats av selger som har svennebrev som tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Montert hev/senk skyvedør til terrasse av selger. Fjernet 2 vinduer på stue, bygget opp igjen vegg med vindtett, sløyfer, membransplater og fasadeskifer utvendig. Arbeid utført av selger.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Egeninnsats av selger som har svennebrev som tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Bygget takoverbygg over inngangsparti til leiligheten. Deler av fasaden på inngangspartiet er kledd med spiler. Arbeid er utført av selger.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Egeninnsats av selger som har svennebrev som tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Oppført støttemur, trapp og rekkverk til leilighet i sokkeletasjen.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Egeninnsats av selger som har svennebrev som tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny trapp og rekkverk til inngangsparti i 1. etg.

6.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Egeninnsats av selger med svennebrev.

Beskrivelse av arbeidet: Montert ytterdør i inngangsparti til leilighet. Montert rømningsvinduer på 2 soverom i leilighet.

7. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Stensrud blikkenslager

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak utvendig på hele boligen. Arbeid utført i tidligere eiers eie.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Leca veggene som er montert på grunnmuren, ble ikke montert i vinkel under oppbygging, dette gjelder fra byggeår.

Terrassen har fått en skjevhet pga snølast. Moden for oppgradering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Den tidligere dreneringen mot gårdsplassen var for høy.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Hallgeir Nordli

Beskrivelse av arbeidet: Det ble drenert opp igjen iht krav til drenering av fagkyndig person.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Litt fuktig på ene hjørnet mot nord, tverrveggen mot gårdsplassen, pga høy drenering.

Litt kondens fra sotluken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Meg selv, faglært tømrer og Hallgeir Nordli.

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble løst med avfukter og drenert opp igjen. Kondensen fra skorstein ble løst med at skorsteinen ble brukt oftere.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Hallgeir Nordli

Beskrivelse av arbeidet: Drenert opp igjen under mitt eie.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på:

Langveggen mot gårdsplassen.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Utført som vennetjeneste av rørlegger med svennebrev

Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg både til vann og avløp.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Utført som vennetjeneste av rørlegger med svennebrev.

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe i sokkel og 1.etg.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Meg selv, som er faglært feier.

Beskrivelse av arbeidet: Montert inn 2 ildsteder, malt skorstein i 1.etg. I sokkeletasjen ble skorstein flislagt på en side, de andre sidene på skorsteinen er pusset med

murpuss.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Utført av vennetjeneste av elektrikker med svennebrev.

Beskrivelse av arbeidet: Nytt skjultanlegg i 1.etg og i sokkeletasje. Spottere i 1. etg. og u-etg. hoveddel.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Hveem elektro

Beskrivelse av arbeidet: Selger trekte rør til skjultanlegg i leiligheten, Hveem elektro sto for kobling av strøm og sikringsskap. Hveem elektro monterte og koblet varmekabler i vindfang i leiligheten.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Utført vennetjeneste av elektrikker med svennebrev

Beskrivelse av arbeidet: Monterte og koblet varmekabel på bade i 1. etg.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Moelv elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Monterte og koblet varmekabel på bad/vaskerom i leilighet og hoveddel.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Moelv elektro

Beskrivelse av arbeidet: Monterte og koblet varmekabler i gang, 1. etg.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Kommunen har varslet om oppheving av reguleringsplan på Roterudfeltet.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Laget inngangsparti med støttemur til sokkelleiligheten.

Planert ny gårdsplass.

Søppelskur.

Lekestue.

Sokkelleilighet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Tidligere eier søkte og fikk innvilget søknaden, nye oppdaterte plantegninger er sendt inn av nåværende selger.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Bygd leilighet i sokkeletasjen i 2023.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Tidligere eier søkte i 2014 og fikk innvilget søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Selger har sendt oppgradert plantegning til kommunen.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

Ja

Tidligere eier sendte inn søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Den ble innvilget står det i vedtaket.

Ligger ingen ferdigattest, nåværende selger har sendt inn oppdatert plantegning til kommunen.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Sokkelleilighet med internforbindelse til hoveddel, regnes derfor ikke som selvstendig leilighet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Garasje/car-port er fra byggeår , ingen endringer gjort.

Moden for oppgradering.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Egeninnsats av selger med svennebrev.

Beskrivelse av arbeidet: Lektet ut vegger i kjeller med luftspalte, isolasjon og veggplater. Lagt nytt laminatgulv.

Taket er lektet ned, isolert og kledd med takpanel.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Egeninnsats av selger som har svennebrev som tømrer.

Beskrivelse av arbeidet: Ny benkeplate og vask på kjøkken, i 1.etg.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Egeninnsats av selger med svennebrev som tømrer.

Beskrivelse av arbeidet: Nye fliser i gang, 1.etg. Revet vegger mellom gang og stue.

Montert glassbyggersten på bad i 1.etg.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Egeninnsats av selger med svennebrev som tømrer.

Beskrivelse av arbeidet: Nye fliser på bad i 1.etg.

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Utført av selger med svennebrev som tømrer.

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av leilighet: Flislagt gulv i vindfang. Oppført kjøkken med integrerte hvitevarer. Soverom er oppført med laminatgulv og veggplater. Taket er foret ned med lydbøyler, isolasjon og gips.

6.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Utført av selger med svennebrev som tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Lagt spileplater på ytterveggen mot gårdsplassen, spisestue/kjøkken. Bygget søppelhus.

7. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Utført av selger med svennebrev som tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Lagt walls2paint plater på stuevegg mot kjøkken.

Se ellers vedlagt egenerklæring i prospekt for utfyllende informasjon.

Innhold

Bolig over en etasje og kjeller, som inneholder:

1. etasje:

Entré, kjøkken, stue, spisestue, gang, bad, 3 soverom og trapperom.

Terrasse med utgang fra stue tilknyttet hovedbygget.

Kjelleretasje:

Trapperom, kjellerstue, rom med opplegg for vaskemaskin.

I kjeller er det også en egen leilighet med mulighet for utleie:

Entré, kjøkken, stue, gang, 2 soverom, bod og bad.

Terrasse/platting, som er overbygd, tilknyttet leilighet.

Garasje/ uthus med tilbygget carport.

Standard

Denne innholdsrike eneboligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Raufoss, med kort vei til sentrumsfasiliteter, aktivitetstilbud, skole, barnehage og flotte turområder. Her bor du praktisk til, samtidig som du har gode muligheter for rekreasjon like i nærheten.

Boligen byr på et stort og smakfullt kjøkken på hovedplan, med rikelig skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som gir en luftig og sosial romfølelse. Det er god plass til spisestuemøblement i tilknytning til kjøkkenet, perfekt for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster.

Stuen fremstår romslig og innbydende, med god plass til både sofagruppe og komfortable lenestoler. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og den stemningsfulle peisovnen bidrar til en varm og lun atmosfære på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til veranda, hvor du kan nyte solrike dager og frisk luft.

På hovedplan finner du tre gode soverom, hvorav ett har utgang til egen veranda. Badet ligger praktisk til i nærheten av soverommene og fremstår innbydende.

I gangen er det montert en stor skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Kjelleretasjen tilbyr mange rom og svært gode plassforhold. Dagens eier er i prosess med kommunen for bruksendring, med mål om å etablere en egen leilighet. Dette gir en spennende mulighet for utleie på sikt. Kjelleren er i dag innredet med eget kjøkken med spiseplass, stue, to soverom, bad, vaskerom og egen inngang.

På eiendommen finner du også et eldre uthus/garasje med tilbygd carport.

Gårdsplassen er gruset og har god plass til parkering.

Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning, noe som gir et trivelig uteområde for både store og små.

Dette er en bolig med mange muligheter, god planløsning og attraktiv beliggenhet – perfekt for deg som ønsker et hjem med både komfort og potensial.

KJØKKEN:

Hovedkjøkken:

Kjøkken med profilerte fronter. Benkeplater i laminat.

Nedfelt oppvaskkum i porselen med ett-greps blandebatteri.

Fliser mellom benk og overskap. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over kokesone.

Kjøkken kjeller:

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Fliser mellom benk og overskap.

Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri.

Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over kokesone.

BAD/ VASKEROM:

Bad. 2015:

Innredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. To toppmonterte servanter med ett-greps blandebatterier. Speil over.

Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk, ventil på vegg.

Mangler tilluft.

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Vegger: Fliser. Glassbyggerstein som skillevegg mot dusjsone.

Himling: Takpanelplater for våtrom. .

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Bad i kjeller. 2015:

Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med avsatt plass/opplegg til vaskemaskin.

Innredning med glatt front og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.

Dusjkabinett. Vegghengt toalett.

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Mangler tilluft.

Vegger: Panelplater malt med våtromsmaling.

Himling: Malte panelplater/himlingsplater.

Gulv: Fliser, med varme.

Ukjent tettesjikt/membran og sluk.

Vaskerom:

Fra ca. 2015:

Innredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat med toppmontert servant.

Ett-greps blandebatteri.

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Det er opplegg/plass vil vaskemaskin.

Det er montert elektronisk vannstoppersystem.

Gulv: Fliser.

Vegg: Malte panelplater.

Himling: Malte panelplater/himlingsplater.

INNSENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Laminat. Fliser

Vegger. Malte panelplater. Malte glatte plater. Trespiler.

Himling: Malte panelplater/himlingsplater.

Bygningen har støpt gulv på grunnen.

Over øvrige etasje: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Innvendige trapper i trekonstruksjoner.

Innvendige dører med malte profilerte overflater.

Rom under terreng:

Gulv: Laminat. Fliser. Pusset mur.

Vegger: Malte panelplater. Pusset mur.

Himling: Maltet panelplater/himlingsplater.

Rom under terreng er lektet ut med luftespalte og isolasjon.

Taket er lektet ned og isolert. 2015.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett, noe åpent.

Sikringsskap plassert i gang.

Nytt skjult anlegg, og diverse andre arbeider på det elektriske anlegget i tidsrommet 2016 - 2023.

Varmtvannsberedere på ca. 200 liter. Beredere er plassert i bod i kjeller.

Varmepumpe luft/luft i begge etasjer.

Sentralstøvsuger.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Boligen er fra ca. 1978 og modernisert i senere tid.
Normal standard og god planløsning.

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

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes.

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

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

Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.

Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

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

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

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.

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

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak: Ved evt. utskifting av panel og etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht. dagens anbefalinger og at bygningsdelen utføres skadedyrsikker. Det må påregnes å skifte ut deler av kledning.

Takkonstruksjon/Loft

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

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

Utvendige trapper

Det er ikke montert forskriftsmessig håndløper i trapp.

Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med lokale utbedringer/reparasjoner.

Innvendige trapper

Kort håndløper.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 1 må avvik utbedres.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket. Fliser rundt sluk har skader.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Feil eller mangelfull utførelse kan medføre lekkasjer til tilstøtende bygningsdeler og redusert levetid på tettesjikt. Normalt levetid for membran er 10–20 år ved riktig utførelse. Kontroll er utført visuelt og med fuktindikator i våtsone.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Leilighet - Bad - Overflater vegger og himling

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Konsekvens/tiltak: Rommet fungerer i dagens tilstand, men oppfyller ikke gjeldende krav til våtrom, hvor det skal være minimum 1 meter avstand fra dusjsone til treverk eller annet ikke fuktbestandig materiale.

Det anbefales jevnlig tilsyn med bygningsdelen for å avdekke eventuelle fuktskader på et tidlig tidspunkt.

Leilighet - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. 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.

Leilighet - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Ventilasjon

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

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

Fuktsikring og drenering

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

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

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert noe skjevhet på grunnmur.

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

Terrengforhold

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

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD TGIU – PUNKTER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Leilighet - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

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

Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier ifølge
aktsomhetskart NGI.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

*Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Parkering

Eldre uthus/ garasje med tilbygd carport.

Radonmåling

Radon aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)
- Boligdrøm

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

(bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm. To luft/luft varmepumper.

Elementpipe.
Ildsteder er montert.

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

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

Piper og ildsteder:
Siste utførte tiltak/ tilsyn: 18.09.2023.
Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 29.08.2023.

Informasjon om 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.

Energimerke

D

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 300 000

Omkostninger kjøper

4 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

108 890 (Omkostninger totalt)

125 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 408 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 425 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 428 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 30 000 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Vann abonnementsgebyr 1 706,75 kr

Avløp abonnementsgebyr 1 797,72 kr

Vann Forskudd 1 893,29 kr

Vann forskudd 1 759,50 kr

Vann abonnementsgebyr 1 348,95 kr

Feiing/tilsyn 734,37 kr

Avløp Forskudd 2 793,67 kr

Avløp Forskudd 2 596,26 kr
Avløp abonnementsgebyr 1 420,80 kr
Avfall 240 liter 6 313,54 kr
Eiendomsskatt 6 907,25 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 6 908 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 617 973 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 471 890 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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.

Informasjon om vannavgift

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

Vannmåler:

Målnummer: 2404782.

Målerstand: 2397 m3.

Dato: 05.12.2025.

Forbruk 2025: 205 m3.

Tilbud om 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 12, bruksnummer 403 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:

3443/12/403:

12.05.1976 - Dokumentnr: 4046 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3443 Gnr:12 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1249851 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0529 Gnr:12 Bnr:403

Tinglyste dokumenter som har latt seg fremskaffe kan fåes ved henvendelse til megler.

Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

- Bygningsnr. 157215612 - Enebolig (111) - 1 boenhet
- Bygningsnr. 157215604 - Garasjeuthus anneks til bolig (181)

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 25.01.1979.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg.

Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998.

Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Det foreligger:

* Byggetillatelse for nybygg enebolig, datert 09.05.1978.

* Byggetillatelse for nybygg garasje, datert 24.03.1981.

* TILLATELSE TIL TILTAK SOM KAN FORESTÅS AV TILTAKSHAVER - GNR 12/403, BRUKSENDRING KJELLER SAMT ENDRINGER BOLIG, datert 30.06.2014.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke.

Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Kommentar fra kommunen:

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket fra 2014 som gjelder bruksendring av kjeller med mer ikke er avsluttet med en ferdigattest.

Da det heller ikke er utstedt en midlertidig brukstillatelse er bruk av tiltaket i utgangspunktet ulovlig, jf. SAK § 8 - 1 sjette ledd.

* Dagens eier er i søkeprosess hos kommunen for å få tiltaket godkjent.

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

I første etasje er noen vegger i fjernet.

I kjeller er det bygget leilighet. Vaskerom er flyttet og det er gjort endringer på rominndeling.

Selger er i prosess med kommunen vedr søknad om bruksendring i kjeller.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Carport er tilbygd. Endringer på fasade.

Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal veg.

Det er privat stikkveg inn til eiendommen, og kjøper må derfor beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av stikkveg/ gårdsplass.

Offentlig vann: Ja

Offentlig avløp: Ja

Privat septikanlegg: Nei

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 0529kplan2012-23

Navn: Kommuneplanens arealdel 2012-2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttreddelse: 27.11.2014

Arealbruk:

Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner:

Id: 0529007

Navn: Roterudfeltet

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 19.06.1975

Formål: Boliger

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

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 3443kplan2023-35

Navn: Kommuneplanens arealdel 2025-35

Status: Planforslag

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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 kjøpet 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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektroniske signering, foto, kommunal info, 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 30.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no

Tlf: 986 30 564

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.03.2026



Velkommen til Bakkesvingen 12!



Stort og smakfullt kjøkken.



Integrerte hvitevarer.



Godt med skap- og benkeplass.



Utsyn fra kjøkkenbenken.



Åpen løsning mellom kjøkken og stue.



Samle familien til dagens måltider.



Fin plass til spisestuemøblement i tilknytning til kjøkkenet.



Stemningsfull peisovn som gir god varme.



Lun og god atmosfære.



Lyst og luftig.



Utgang til veranda.



Avslappende og koselig.



Nøytralt fargevalg gjør det enkelt å møblere.



Innbydende og pent.



Åpent mellom stue og gangen.



Spottere i taket.



Skyvedørsgarderobe i gangen.



Velkommen inn!



Soverom I med utgang til egen



Behagelig fargevalg på soverommet.



Plassbygd skyvedørsgarderobe.



Soverom II



Plass til seng og skrivebord.



Soverom III



Bruddvegg med tapet.



Soverom med adkomst til gangen.



Pent bad med dusjnise.



Vegghengt toalett.



Mørk innredning med to servanter.



Enkel tilgang fra soverom.



Lysmalte flater i boligen.



Kjellerstue med spottere i taket.



Godt med lysinnslipp.



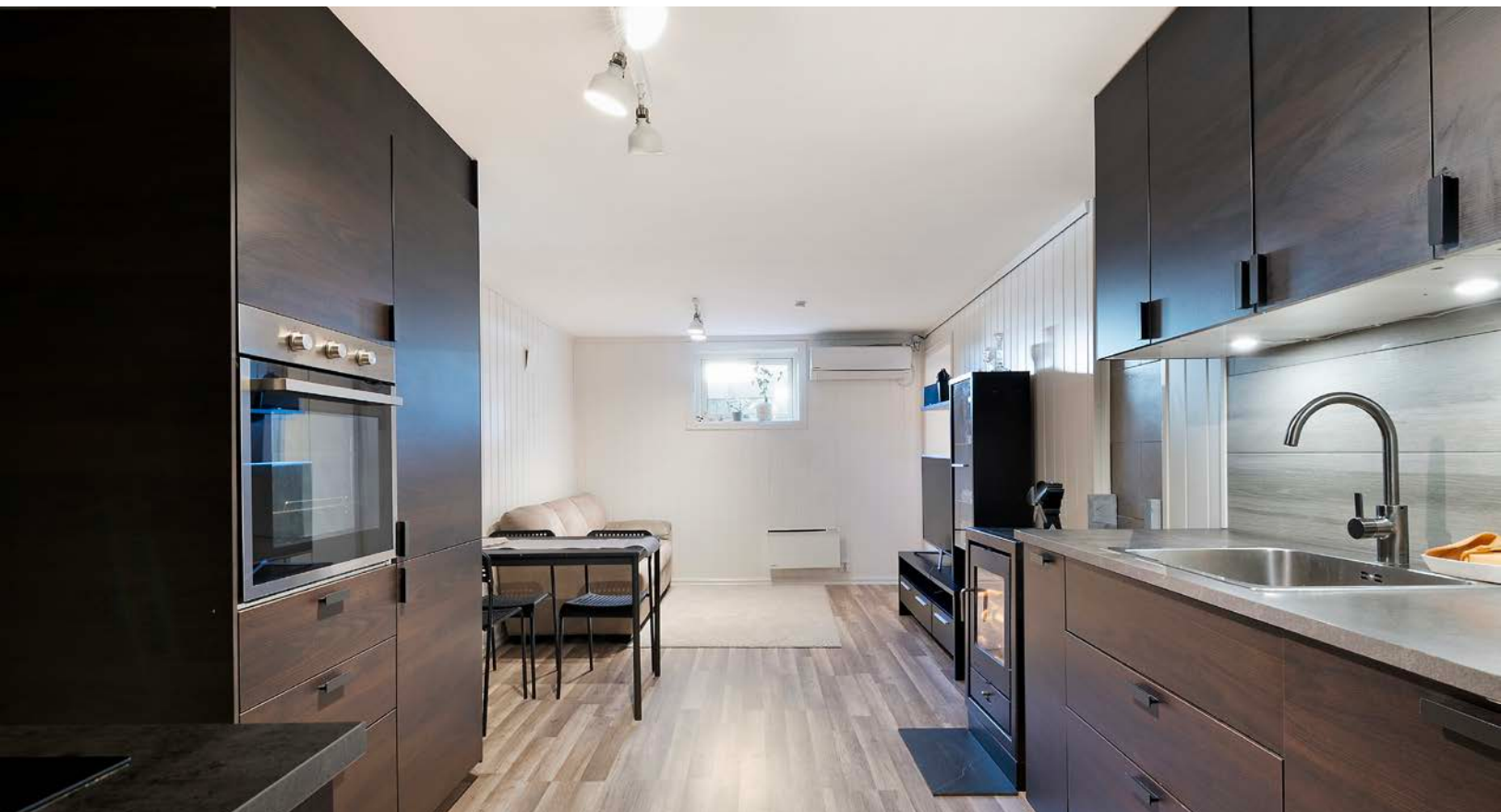
Dør mellom vaskerom og stue.



Praktisk med eget vaskerom.



Kjøkkenen i underetasjen.



Mørk kjøkkeninnredning.



Plass til spisebord og sofa i åpen løsning med kjøkken.



Lysmalte flater.



Rom I i underetasjen. Pågående prosess med bruksendring i kommunen.



Rom i underetasjen. Pågående prosess med bruksendring i kommunen.



Bad med dusj.



Opplegg for vaskemaskin på badet.



Overbygget inngangsparti i underetasjen.



Utsyn fra verandaen.



Eldre garasje/ uthus på eiendommen.



Gruset gårdsplass.



Nyte frisk luft og solrike dager.



God plass for utemøblement.



Tomt med plen og beplantning.



Boligbebyggelse i området rundt.



Enebolig med romslig tomt.



Barnevennlig område.



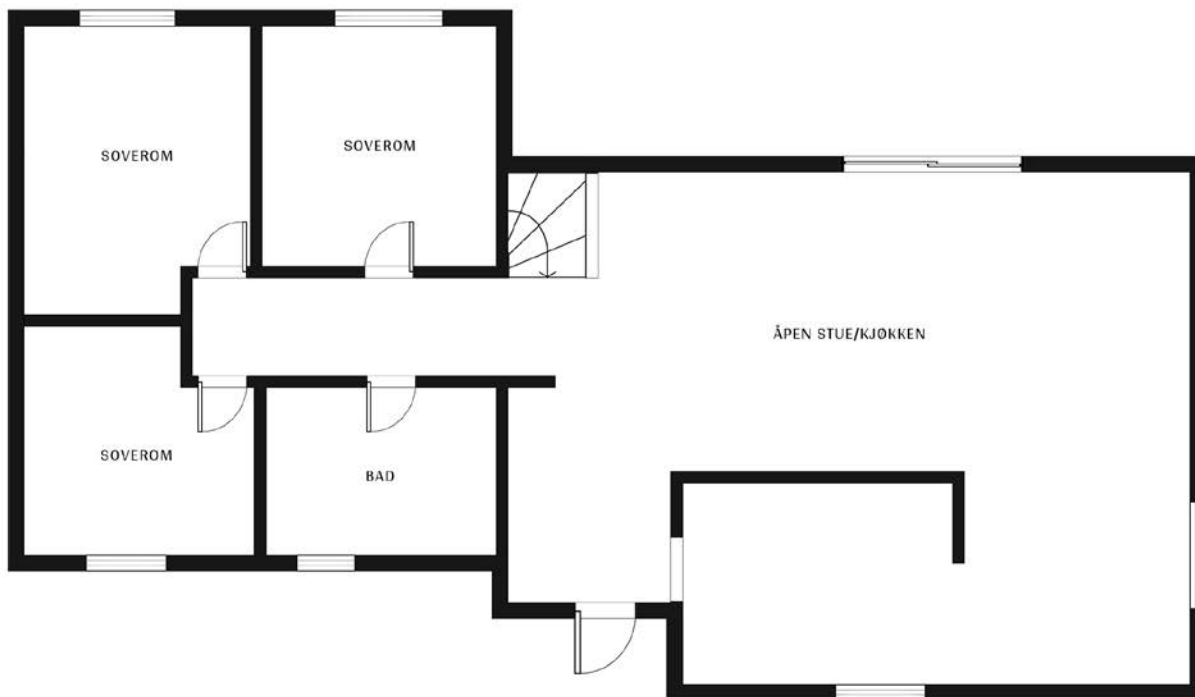
Kort veg til gode tuområder.



Kort veg til sentrumsfasiliteter i Raufoss.



Kort veg til Korta skole.



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



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



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Bakkesvingen 12 , 2835 RAUFOSS



VESTRE TOTEN kommune



gnr. 12, bnr. 403

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 28.03.2026

Oppdragsnr.: 22732-1010

PropCloud ref nr: IC1346

Autorisert foretak: OBK Takst AS



Medlem av



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

OBK Takst AS

Taksering - Eiendom

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@obktakst.no

455 04 110

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:

Bolig med BRA-i på 184 m² over en etasje og kjeller.
I kjeller er det leilighet med mulighet for utleie.
Terrasse med utgang fra stue tilknyttet hovedbygget, samt
terasse/platting, som er overbygd, tilknyttet leilighet.
Garasje.

STANDARD:

Boligen er fra 1978 og modernisert i senere tid.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. To luft/luft
varmepumper. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat og lett skrånende. Opparbeidet med plen
og beplantning. Gruset gårds plass.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater i imitert takstein. 2014.
Tak over inngangsparti/veranda utenfor leilighet er tekket med
metallplater. 2025.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på
oppføringsstidspunktet. Stående og liggende utvendig trekledning.
Trespilerved inngang kjellerleilighet.
En yttervegg mot stue: Vindtett, sløyfer, membransplater og
fasadeskifer. 2017.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Luftpalter/ventiler ved raft.
Skrått tak i trekonstruksjoner (enkel konstruksjon) over
veranda/inngangsparti på leiligheten.
Trevinduer med 2-lags energiglass. 2015.
Vinduer i kjeller fra 2023.
Hovedytterdører i treverk med glassfelt.
Balkondør hev/senk og skyv i treverk og glass til terrasse med
utgang fra stue. 2017.
Balkongdør i tre med glassfelt til luftbalkong med utgang fra
soverom.
Veranda med utgang fra stue: Fundamentert på støpte murte
punkter. Øvrige konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i
treverk. 2017.
Overbygget luftbalkong med utgang fra soverom: Konstruksjoner,
overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Overbygget platting/veranda foran inngang på leilighet: Tak og gulv i
trekonstruksjoner. Murt støttemur i betongblokker.
Trapp foran hovedinngang 1 etg: Konstruksjoner, rekkverk og
håndleder i treverk. 2022.
Trapp ned til leilighet: Vanger i treverk. Trinn i metall. Rekkverk og
håndlist i treverk. 2022.
Trapp til veranda i hovedetasje: Konstruksjoner, rekkverk og
håndleder i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat. Fliser
Vegger. Malte panelplater. Malte glatte plater. Trespilerv.

Himling: Malte panelplater/himlingsplater.

Bygningen har støpt gulv på grunnen.
Over øvrige etasje: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Elementpipe.
Ildsteder er montert.
Innvendige trapper i trekonstruksjoner.
Innvendige dører med malte profilerte overflater.

Rom under terreng:

Gulv: Laminat. Fliser. Pusset mur.
Veger: Malte panelplater. Pusset mur.
Himling: Maltet panelplater/himlingsplater.
Rom under terreng er lektet ut med luftespalte og isolasjon. Taket et
lektet ned og isolert. 2015.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. 2015.
Vegger: Fliser. Glassbyggerstein som skillevegg mot dusjsone.
Himling: Takpanelplater for våtrom. .
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Ukjent tettesjikt/membran.
Innredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. To
toppmonterte servanter med ett-greps blandebatterier. Speil over.
Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Mangler tilluft.
Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Bad i kjellerleilighet. 2015.
Vegger: Panelplater malt med våtromsmaling.
Himling: Malte panelplater/himlingsplater.
Gulv: Fliser, med varme.
Ukjent tettesjikt/membran og sluk.
Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med avsatt
plass/opplegg til vaskemaskin.
Innredning med glatt front og heldekkende servant med ett-greps
blandebatteri.
Dusjkabinett. Vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Mangler tilluft.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken kjellerleilighet
Kjøkken med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Fliser mellom
benk og overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps
blandebatteri. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og
kjøl/frys.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over kokesone.

Hovedkjøkken

Kjøkken med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt
oppvaskkum i porselen med ett-greps blandebatteri. Fliser mellom
benk og overskap. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og
kjøl/frys.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over kokesone.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

2015.

Beskrivelse av eiendommen

Gulv: Fliser.
Vegg: Malte panelplater.
Himling: Malte panelplater/himlingsplater.
Innredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat med toppmontert servant. Ett-greps blandebatteri.
Mekanisk avtrekk, ventil på vegg.
Det er opplegg/plass vil vaskemaskin.
Det er montert elektronisk vannstoppersystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. 2015.
Synlige avløpsrør i: Plast. 2015.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk bad og kjøkken.
Varmtvannsbereidere på ca. 200 liter. Bereidere er plassert i bod i kjeller.
Varmepumpe luft/luft i begge etasjer.
Sentralstøvsuger.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett, noe åpent. Sikringsskap plassert i gang. Nytt skjult anlegg, og diverse andre arbeider på det elektriske anlegget i tidsrommet 2016 - 2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering mot gårdsplassen, langveggen, utført i 2019. Øvrige fra byggeår.
Grunnmur utført med lettklinkerblokker.
Støttemur i betongblokker ved inngang til sokkelleilighet/kjeller. 2022.
Støttemurer i betongblokker utenfor rømningsveier/vinduer i leilighet.
Tomten er flat og skrånet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	214 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m ²
Totalpris	4 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger, disse stemmer ikke med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. I første etasje er noen vegger i fjernet. I kjeller er det bygget leilighet. Søknad om bruksendring er levert Vestre Toten kommune. Opplyst av eier. Vaskerom er flyttet og det er gjort endringer på rominndeling. Nærmere undersøkelser anbefales.

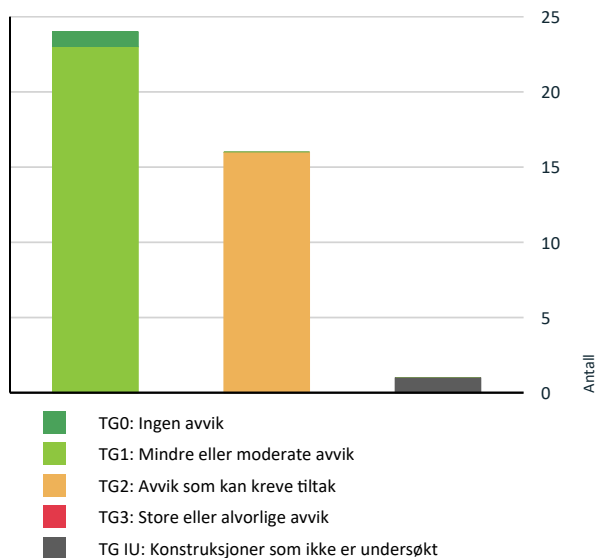
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger, disse stemmer ikke med dagens bruk. Carport er tilbygd. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje.

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

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

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Under befaringen var taktekkning, terreng o.l. gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. GYLDIGHET: Skall rapporten være gyldig, må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til OBK Takst AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. OBK Takst AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningskroppen er etterisolert og det er skiftet vinduer etter opprinnelig byggeår. Energimerkingen som er gjort tar hensyn til de utførte tiltakene i noe begrenset omfang. Det betyr at karakteren sannsynligvis er noe bedre enn angitt. For å få en korrekt energimerking av bygget må det gjøres en "avansert" beregning. Det kan likevel være potensial for ytterligere energiøkonomiske tiltak på bygningen.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

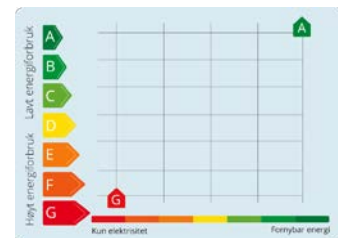
Oppvarmingskarakter:

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

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

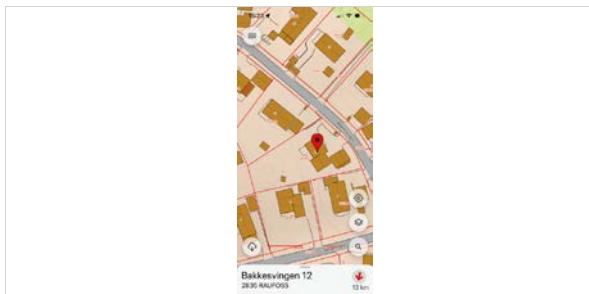
Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

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

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med metallplater i imitert takstein. 2014 iflg egenerklæring.
Tak over inngangsparti/veranda utenfor leilighet er tekkt med metallplater. 2025 iflg egenerklæring.

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

Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Snøfangere anbefales montert over terrasse.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

En yttervegg mot stue: Vindtett, sløyfer, membransplater og fasadeskifer. 2017 iflg. egenerklæring.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved evt. utskifting av panel og etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht. dagens anbefalinger og at bygningsdelen utføres skadedyrsikker. Det må påregnes å skifte ut deler av kledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Mønnet skråtak i trekonstruksjoner. Luftespalter/ventiler ved raft.

Konstruksjonene er innsisert fra luke.

Skrått tak i trekonstruksjoner (enkel konstruksjon) over veranda/inngangsparti på leiligheten.

Konstruksjonene er innsisert fra luke.

Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

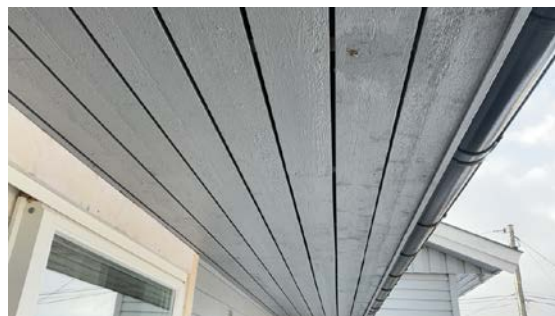
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags energiglass. 2015. iflg. egenerklæring.
Vinduer i kjeller fra 2023. iflg. egenerklæring.
Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Årstall: 2015

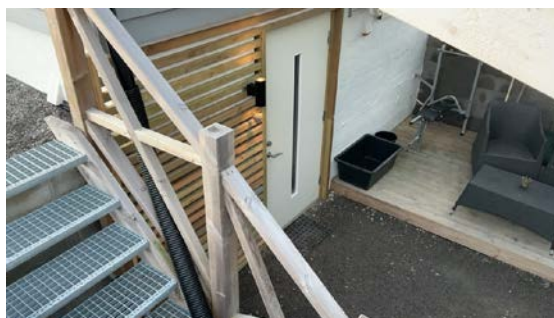
Kilde: Egenerklæring



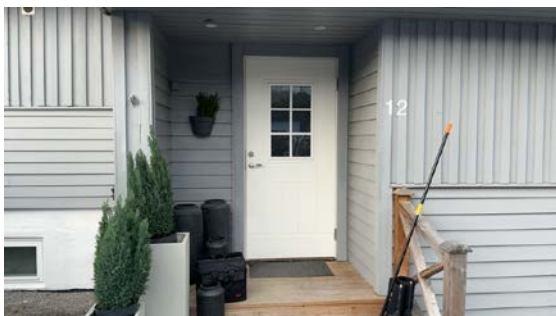
TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdører i treverk med glassfelt.
Balkondør hev/senk og skyv i treverk og glass til terrasse med utgang fra stue. 2017 opplyst i egenerklæring.
Balkongdør i tre med glassfelt til luftebalkong med utgang fra soverom.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue: Fundamentert på støpte murte punkter. Øvrige konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. 2017, iflg. egenerklæring.

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

Overbygget platting/veranda foran inngang på leilighet: Tak og gulv i trekonstruksjoner. Tak tekket med metallplater. Murt støttemur i betongblokker. Det er registrert mindre skjevheter i verandaene og rekkverk. Skjevheter er kontrollert med krysslaser og vater. Verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp foran hovedinngang 1 etg: Konstruksjoner, rekkverk og håndleder i treverk. 2022, iflg. egenerklæring.

Trapp ned til leilighet: Vanger i treverk. Trinn i metall. Rekkverk og håndlist i treverk. 2022, iflg. egenerklæring.

Trapp til veranda i hovedetasje: Konstruksjoner, rekkverk og håndleder i treverk.

Trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Vurdering av avvik:

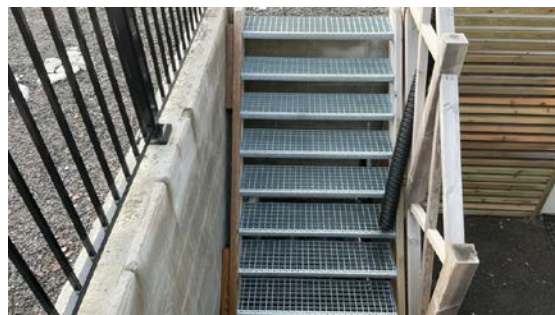
- Det er avvik:

Det er ikke montert forskriftsmessig håndløper i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med lokale utbedringer/reparasjoner.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat. Fliser

Vegger: Malte panelplater. Malte glatte plater. Trespiler.

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

Tilstandsrapport



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

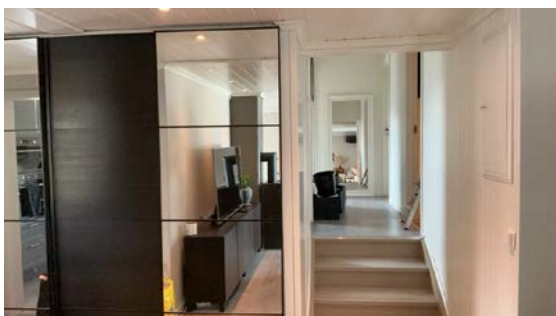
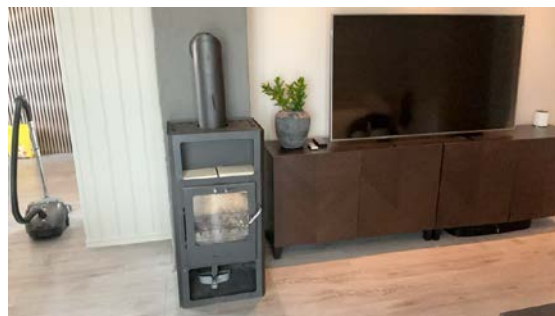
Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.
Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe.
Ildsteder er montert.

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



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

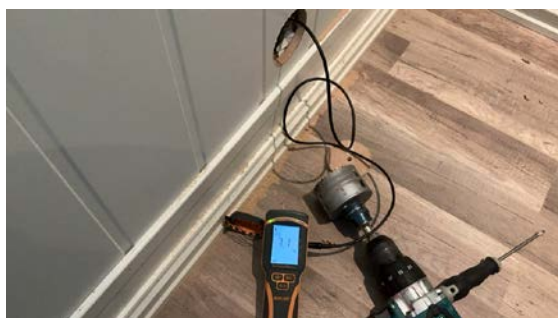
Tilstandsrapport

Gulv: Laminat. Fliser. Pusset mur.
Vegger: Malte panelplater. Pusset mur.
Himling: Malte panelplater/himlingsplater.

Rom under terreng er lektet ut med luftespalte, isolasjon og veggplater.
Det er langt nytt laminatgulv. Taket er lektet ned, isolert og kledd med takplater. 2016 iflg. egenerklæring.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Dette er en stikktakning på ett sted, og det utelukker ikke at det kan være risiko for skader andre steder i konstruksjonen.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

kort håndløper

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

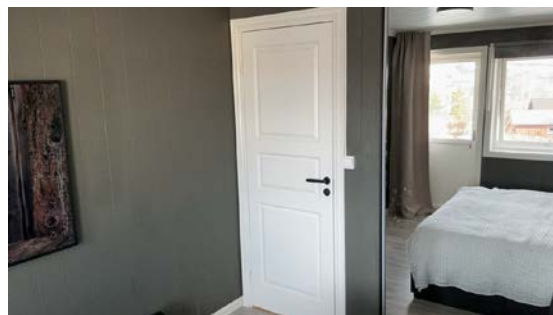
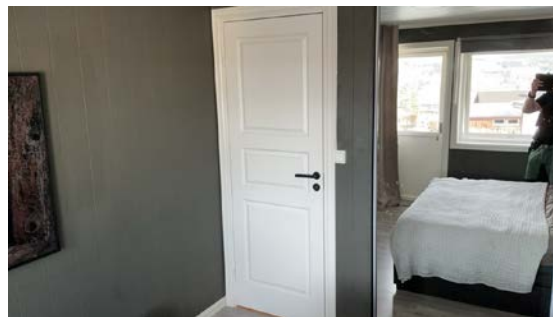
For å få tilstandsgrad 1 må avvik utbedres.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malte profilerte overflater.

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



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad

Vegger: Fliser. Glassbyggerstein som skillevegg mot dusjsone.

Himling: Takpanelplater for våtrom.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Innredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. To toppmonterte servanter med ett-greps blandebatterier. Speil over. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett.

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Mangler tilluft.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser. Glassbyggerstein som skillevegg mot dusjsone.
Himling: Takpanelplater for våtrom.

Ved enkle fuktsøk registrerte bygningssakkyndig ingen unormale verdier.
Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

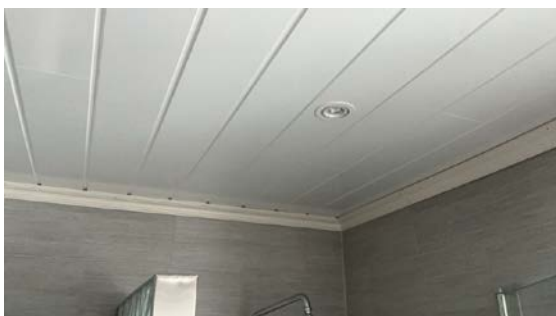
Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket. Fliser rundt sluk har skader.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Feil eller mangelfull utførelse kan medføre lekkasjer til tilstøtende bygningsdeler og redusert levetid på tettesjikt. Normalt levetid for membran er 10–20 år ved riktig utførelse. Kontroll er utført visuelt og med fuktindikator i våtsone.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. To toppmonterte servanter med ett-greps blande batterier. Speil over. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett.

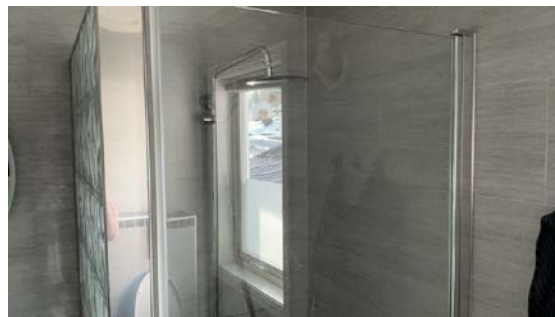
Årstall: 2015 Kilde: Egnerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

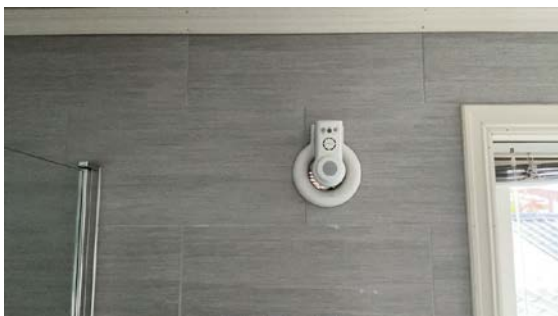
Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

Årstall: 2015



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjellerleilighet

Vegger: Panelplater malt med våtromsmaling.

Himling: Malte panelplater/himlingsplater.

Gulv: Fliser, med varme.

Ukjent tettesjikt/membran og sluk.

Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med avsatt plass/opplegg til vaskemaskin.

Innredning med glatt front og heldekkende servant med ett-greps blandeblender.

Dusjkabinett. Vegghengt toalett.

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Mangler tilluft.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Panelplater malt med våtromsmaling.

Himling: Malte panelplater/himlingsplater. Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt/vann direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt. .

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer i dagens tilstand, men oppfyller ikke gjeldende krav til våtrom, hvor det skal være minimum 1 meter avstand fra dusjsone til treverk eller annet ikke fuktbestandig materiale.

Det anbefales jevnlig tilsyn med bygningsdelen for å avdekke eventuelle fuktskader på et tidlig tidspunkt.



LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Tiltak:

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.



LEILIGHET > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ukjent tettesjikt/membran og sluk. På grunn av utilgjengelighet.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med avsatt plass/opplegg til vaskemaskin.

Innredning med glatt front og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.

Dusjkabinett. Vegghengt toalett.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring



Tilstandsrapport



LEILIGHET > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



LEILIGHET > BAD

! TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

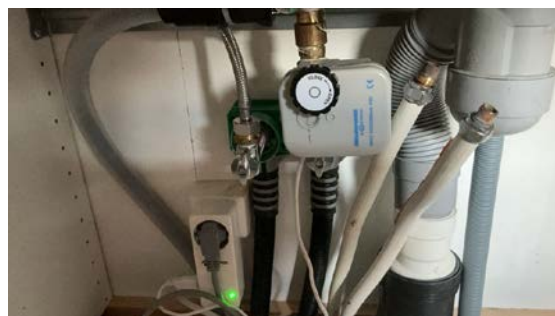
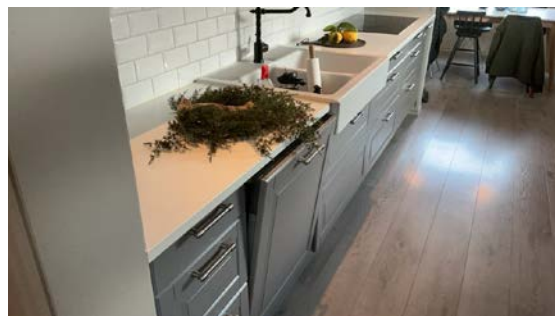
ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt oppvaskum i porselen med ett-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Benkeplate og vask fra 2026 iflg. egenerklæring.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over kokesone.

Tilstandsrapport



LEILIGHET > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken kjellerleilighet

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Fliser mellom benk og overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.



LEILIGHET > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over kokesone.



SPESIALROM

KJELLER > ROM MED OPPLEGG OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv: Fliser.

Vegg: Formpresset panel.

Himling: Formpresset panel.

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg.

Innredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat med toppmontert

servant. Ett-greps blandebatteri. Det er opplegg/plass vil vaskemaskin.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt. Det er montert elektronisk vannstoppersystem som sikkerhet for rommet. Opplyst av eier.

Rommet er ikke bygget som et våtrom, heller ikke vurdert som et våtrom.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.

Nytt røropplegg 2015 iflg. egenerklæring.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.
Nytt røropplegg 2015 iflg. egenerklæring.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1 TG 1 Varmt vannstank

Beskrivelse

Varmt vannsberedere på ca. 200 liter. Beredere er plassert i bod i kjeller.



1 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft i begge etasjer. 2025.
Sentralstøvsuger.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett, noe åpent. Sikringsskap plassert i gang. Nytt skjultanlegg, og diverse andre arbeider på det elektriske anlegget i tidsrommet 2016 - 2023. iflg egenerklæring.

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

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1978
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Grunnforholdene er derfor ikke kjent. Det foreligger ingen opplysninger om grunnens beskaffenhet, bæreevne eller drenerende evne.

Byggegrunn vurderes ikke visuelt tilgjengelig, og tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Eventuelle setninger eller bevegelser i konstruksjonen bør følges opp dersom det observeres endringer over tid.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering mot gårdsplassen, langveggen, utført i 2019 iflg egenerklæring. Øvrige fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur utført med lettklinkerblokker. Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noe skjevhet på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur i betongblokker ved inngang til sokkelleilighet/kjeller. 2022, iflg. egenerklæring.

Støttemurer i betongblokker utenfor rømningsveier/vinduer i leilighet.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og skrånet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunkt. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier ifølge aktsomhetskart NGI.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/184 m²

Enebolig: 2 Entré, 2 Stuer, Spisestue, 2 Gang, 2 Bad, 5 Soverom, 2 Trapperom, 2 Kjøkken, Kjellerstue, Toalettrom, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 300 000

Konklusjon markedsverdi

4 300 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert	Kr.	22 800
Forsikring, estimert	Kr.	7 200
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler, f.eks. våtrom, tak, drenering, kjøkken, etc. fordelt over flere år)	Kr.	42 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	72 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 510 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 640 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

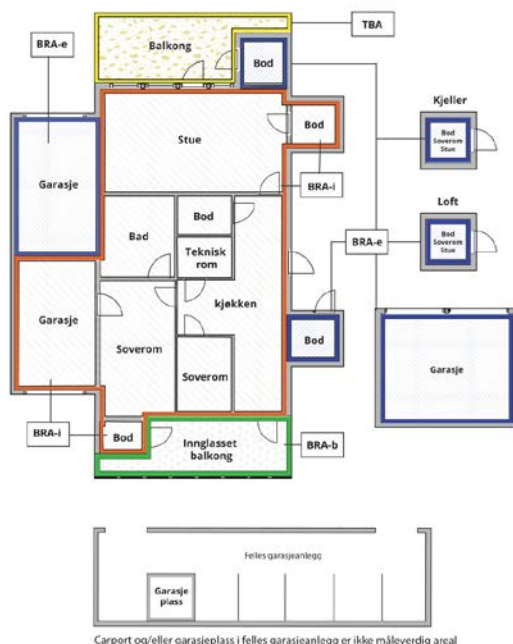
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	97			97	40
Kjeller	28			28	
Leilighet	59			59	
SUM	184				40
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, spise- og kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, kjøkken		
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, rom med opplegg opplegg for vaskemaskin		
Leilighet	Entré, kjøkken, stue, gang, soverom, soverom 2, bod, bad		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,38 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,26 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer ikke med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. I første etasje er noen vegger i fjernet. I kjeller er det bygget leilighet. Søknad om bruksendring er levert Vestre Toten kommune. Opplyst av eier. Vaskerom er flyttet og det er gjort endringer på rominndeling. Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.
Garasje og carport er målt til ca 54 m2 tilsammen.

Lovlighet**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer ikke med dagens bruk. Carport er tilbygd. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Kim Løkken Sørlien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	12	403		0	1301.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bakkesvingen 12

Hjemmelshaver

Sørlien Kim Løkken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med god beliggenhet i veletablert barnevennlig boligområde. Gangavstand til skole og barnehage, samt Raufoss sentrum med de fasiliteter og servicetilbud som finnes der. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter sommer og vinter med turstier, løyper, badeanlegg og idrettsanlegg. Det er fra Raufoss gode offentlig forbindelse med buss og tog. Eiendommen har gode solforhold og utsikt.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Vestre Toten kommune kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Flat og skrånende.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1880

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er preget av tidens tann og har betydelig oppgraderingsbehov.

Beskrivelse

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

Bygningen har stort vedlikeholdsbehov.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.03.2026	Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på bef	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.03.2026	
2	28.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kim Løkken Sørlien

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2015
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bakkesvingen 12

2835 Raufoss

3443-12/403/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Utført av selger med svennebrev som tømrer, og vennetjeneste av fagfolk med svennebrev som murer og rørlegger.

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1.etg: Nytt røropplegg, nye varmekabler, nye membransplater, samt nye fliser på gulv og vegg. Tak i godkjent våtromstakpanel. Etablert elektrisk skjultanlegg. Arbeid er utført som egeninnsats av selger som innehar svennebrev som tømrer. Røropplegg og flislegging er utført som vennetjeneste av fagfolk. Bad leilighet: Flislagt gulv på baderom i utleieenhet. Veggplater på veggene, malt med våtromsmaling. Montert dusjkabinett. Taket er lektet ned og isolert. Arbeidet er utført som egeninnsats av selger. Nytt røropplegg utført som vennetjeneste av rørlegger med svennebrev. Vaskerom: Flislagt gulv, lagt mjøspanel på vegg, lektet ned tak og isolert. Arbeidet er utført som egeninnsats av selger. Nytt røropplegg utført som vennetjeneste av rørlegger med svennebrev.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt sluk, ny membran og ny tettesjikt.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Garasje/car-port:

Har noen lekkasjer, grunnet utetthet i skjøter på utvendige takplater.

Ytterkledning på garasje/car-port har spor av råte.

Garasje/car-port er fra byggeår , behov for oppgradering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Egeninnsats av selger som har svennebrev som tømrer og tidligere eier

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer i 1.etg av både selger og tidligere eier. Nye vinduer i sokkeletasjen av selger.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Egeninnsats av selger som har svennebrev som tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Montert hev/senk skyvedør til terrasse av selger. Fjernet 2 vinduer på stue, bygget opp igjen vegg med vindtett, sløyfer, membransplater og fasadeskifer utvendig. Arbeid utført av selger.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Egeninnsats av selger som har svennebrev som tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Bygget takoverbygg over inngangsparti til leiligheten. Deler av fasaden på inngangspartiet er kledd med spiler. Arbeid er utført av selger.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Egeninnsats av selger som har svennebrev som tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Oppført støttemur, trapp og rekkverk til leilighet i sokkeletasjen.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Egeninnsats av selger som har svennebrev som tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny trapp og rekkverk til inngangsparti i 1. etg.

6.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Egeninnsats av selger med svennebrev.

Beskrivelse av arbeidet: Montert ytterdør i inngangsparti til leilighet. Montert rømmningsvinduer på 2 soverom i leilighet.

7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Stensrud blikkenslager

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak utvendig på hele boligen. Arbeid utført i tidligere eiers eie.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Meg selv som er faglært tømrer.

Beskrivelse av arbeidet: Oppført ny terrasse.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?



♦ Ja

Leca veggene som er montert på grunnmuren, ble ikke montert i vinkel under oppbygging, dette gjelder fra byggeår.

Terrassen har fått en skjevhet pga snølast. Moden for oppgradering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Den tidligere dreneringen mot gårdsplassen var for høy.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Hallgeir Nordli

Beskrivelse av arbeidet: Det ble drenert opp igjen iht krav til drenering av fagkyndig person.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Litt fuktig på ene hjørnet mot nord, tverrveggen mot gårdsplassen, pga høy drenering.

Litt kondens fra sotluken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Meg selv, faglært tømrer og Hallgeir Nordli.

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble løst med avfukter og drenert opp igjen. Kondensen fra skorstein ble løst med at skorsteinen ble brukt oftere.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Hallgeir Nordli

Beskrivelse av arbeidet: Drenert opp igjen under mitt eie.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- ♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Langveggen mot gårdsplassen.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Utført som vennetjeneste av rørlegger med svennebrev

Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg både til vann og avløp.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Uført som vennetjeneste av rørlegger med svennebrev.

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe i sokkel og 1.etg.



19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Meg selv, som er faglært feier.

Beskrivelse av arbeidet: Montert inn 2 ildsteder, malt skorstein i 1.etg. I sokkeletasjen ble skorstein flislagt på en side, de andre sidene på skorsteinen er pusset med murpuss.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Utført av vennetjeneste av elektriker med svennebrev.

Beskrivelse av arbeidet: Nytt skjultanlegg i 1.etg og i sokkeletasje. Spottere i 1. etg. og u-etg. hoveddel.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Hveem elektro

Beskrivelse av arbeidet: Selger trekte rør til skjultanlegg i leiligheten, Hveem elektro sto for kobling av strøm og sikringsskap. Hveem elektro monterte og koblet varmekabler i vindfang i leiligheten.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Utført vennetjeneste av elektriker med svennebrev

Beskrivelse av arbeidet: Monterte og koblet varmekabel på bade i 1. etg.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Moelv elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Monterte og koblet varmekabel på bad/vaskerom i leilighet og hoveddel.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Moelv elektro

Beskrivelse av arbeidet: Monterte og koblet varmekabler i gang, 1. etg.



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Kommunen har varslet om oppheving av reguleringsplan på Roterudfeltet.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Laget inngangsparti med støttemur til sokkelleiligheten.
Planert ny gårdsplass.
Søppelskur.
Lekestue.
Sokkelleilighet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Tidligere eier søkte og fikk innvilget søknaden, nye oppdaterte plantegninger er sendt inn av nåværende selger.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Bygd leilighet i sokkeletasjen i 2023.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Tidligere eier søkte i 2014 og fikk innvilget søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Selger har sendt oppgradert plantegning til kommunen.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Ja

Tidligere eier sendte inn søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Den ble innvilget står det i vedtaket. Ligger ingen ferdigattest, nåværende selger har sendt inn oppdatert plantegning til kommunen.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja

Sokkelleilighet med internforbindelse til hoveddel, regnes derfor ikke som selvstendig leilighet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Garasje/car-port er fra byggeår , ingen endringer gjort.
Moden for oppgradering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Egeninnsats av selger med svennebrev.

Beskrivelse av arbeidet: Lektet ut vegger i kjeller med luftspalte, isolasjon og veggplater. Lagt nytt laminatgulv. Taket er lektet ned, isolert og kledd med takpanel.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Egeninnsats av selger som har svennebrev som tømrer.

Beskrivelse av arbeidet: Ny benkeplate og vask på kjøkken, i 1.etg.



3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Egeninnsats av selger med svennebrev som tømrer.

Beskrivelse av arbeidet: Nye fliser i gang, 1.etg. Revet vegger mellom gang og stue. Montert glassbyggersten på bad i 1.etg.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Egeninnsats av selger med svennebrev som tømrer.

Beskrivelse av arbeidet: Nye fliser på bad i 1.etg.

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Utført av selger med svennebrev som tømrer.

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av leilighet: Flislagt gulv i vindfang. Oppført kjøkken med integrerte hvitevarer. Soverom er oppført med laminatgulv og veggplater. Taket er foret ned med lydbøyler, isolasjon og gips.

6.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Utført av selger med svennebrev som tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Lagt spileplater på ytterveggen mot gårdsplassen, spisestue/kjøkken. Bygget søppelhus.

7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Utført av selger med svennebrev som tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Lagt walls2paint plater på stuevegg mot kjøkken.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Bakkesvingen 12, 2835 RAUFOSS

Dato for energimerking

25.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-274973

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

157215612

Gårdsnummer

12

Bruksnummer

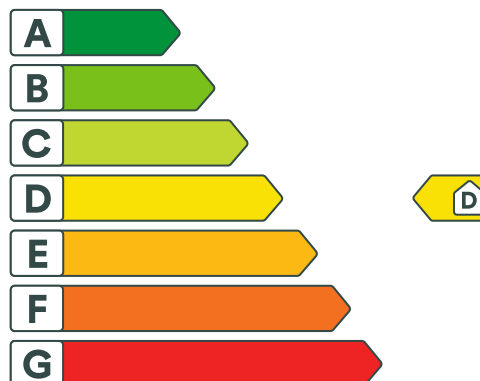
403

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1978

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

187,0 m²

Oppvarmet bruksareal

187,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

204,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

254,83 kWh/m²

Totalt levert pr. år

51 239 kWh



Bakkesvingen 12, 2835 RAUFOSS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bakkesvingen 12, 2835 RAUFOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og døblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Bakkesvingen 12 - Nabolaget Raufoss sentrum/Korterud - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bakkevegkrysset Linje 436, 442	4 min 0.3 km
Raufoss stasjon Linje RE30	17 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

Skoler

Korta skole (1-7 kl.) 298 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Raufoss skole (1-7 kl.) 286 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 27 klasser	5 min 2.4 km
Raufoss videregående skole 450 elever	5 min 3.4 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	17 min 12.2 km

Ladepunkt for el-bil

AMFI Raufoss	16 min
--------------	--------

«Gode naboer, fin beliggenhet, stille og rolig, nyetablert»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

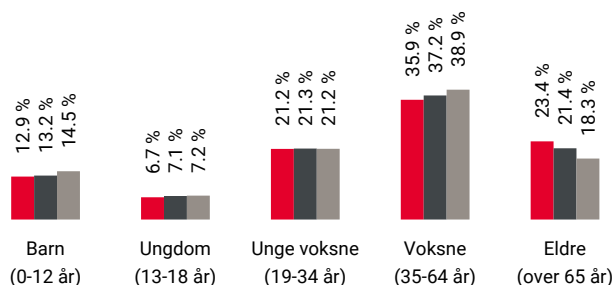
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Raufoss sentrum/Korterud	1 729	905
Raufoss	7 694	3 799
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Polaris Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 0.5 km
Vestrumenga barnehage (1-5 år) 50 barn	21 min 1.7 km
Veltmanåa barnehage (1-5 år) 58 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Raufoss PostNord	16 min 1.5 km
Coop Extra Raufoss Post i butikk	17 min 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 88/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Korterudjordet Nærmiljøanlegg	7 min
	Ballspill	0.6 km
	Korta skole gymnastikksal	11 min
	Aktivitetshall	0.9 km
	MOVA Raufoss Amfi	17 min
	Amfi Treningssenter Eina	13 min

Boligmasse



66% enebolig
6% rekkehus
1% blokk
27% annet

Varer/Tjenester



AMFI Raufoss

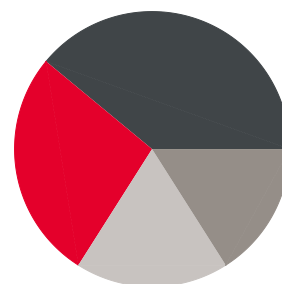
17 min



Apotek 1 Raufoss

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



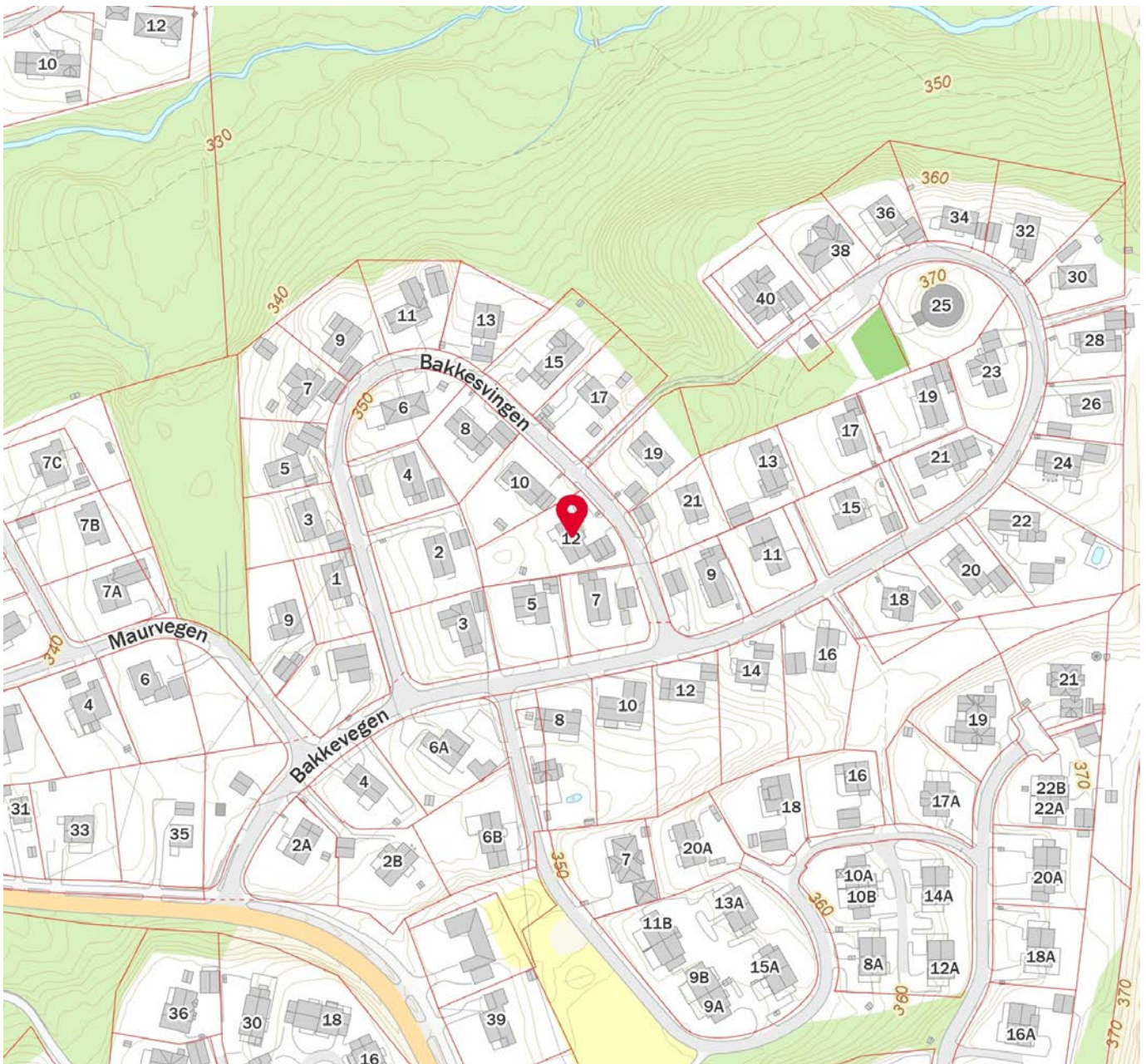
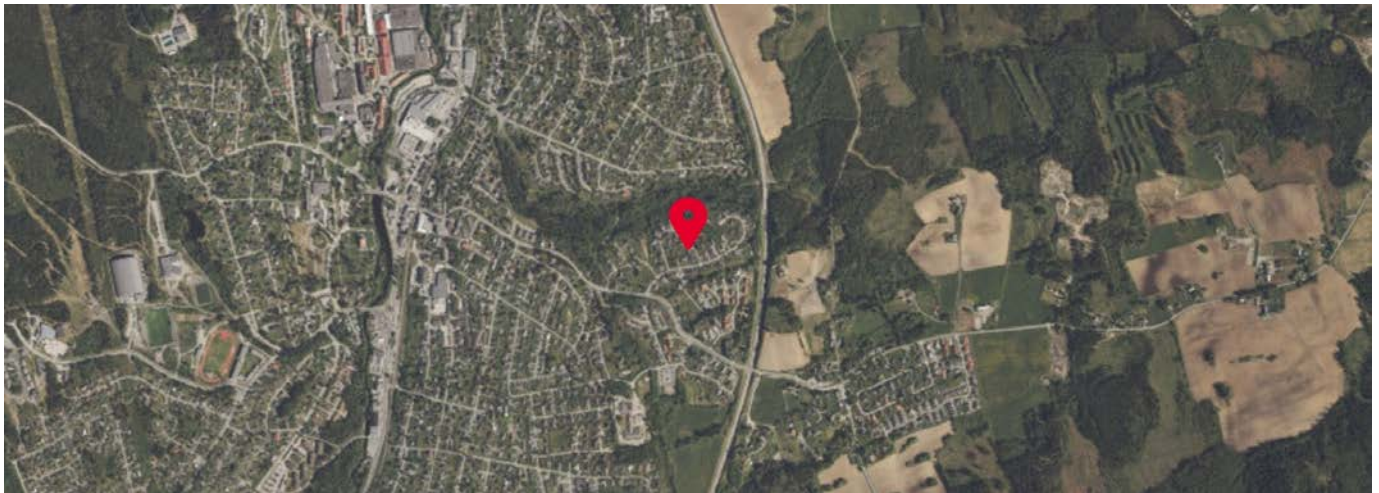
0%

50%

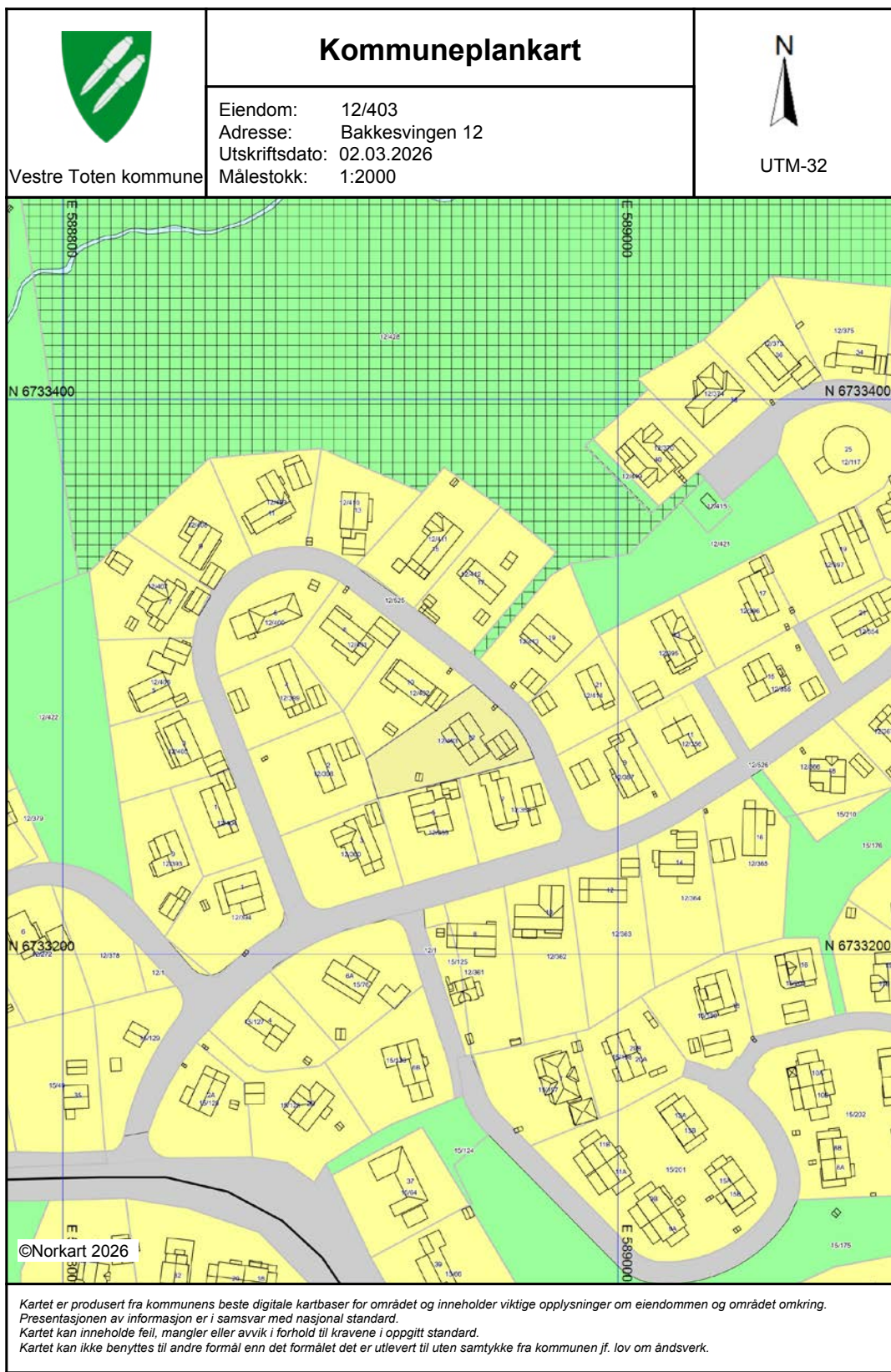
Raufoss sentrum/Korterud
 Raufoss
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%







Eiendom	3443 12/403		
Utskriftsdato	02.03.2026	Antall datasett	99

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

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

7 Berørte datasett

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

92 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

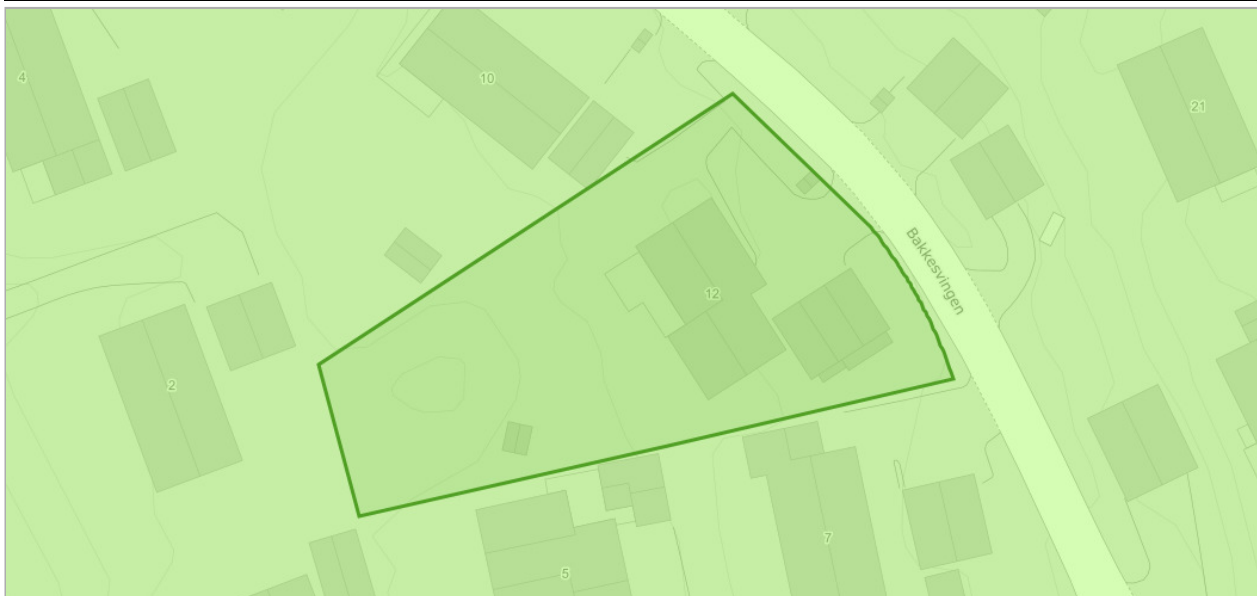
Bebyggelse
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

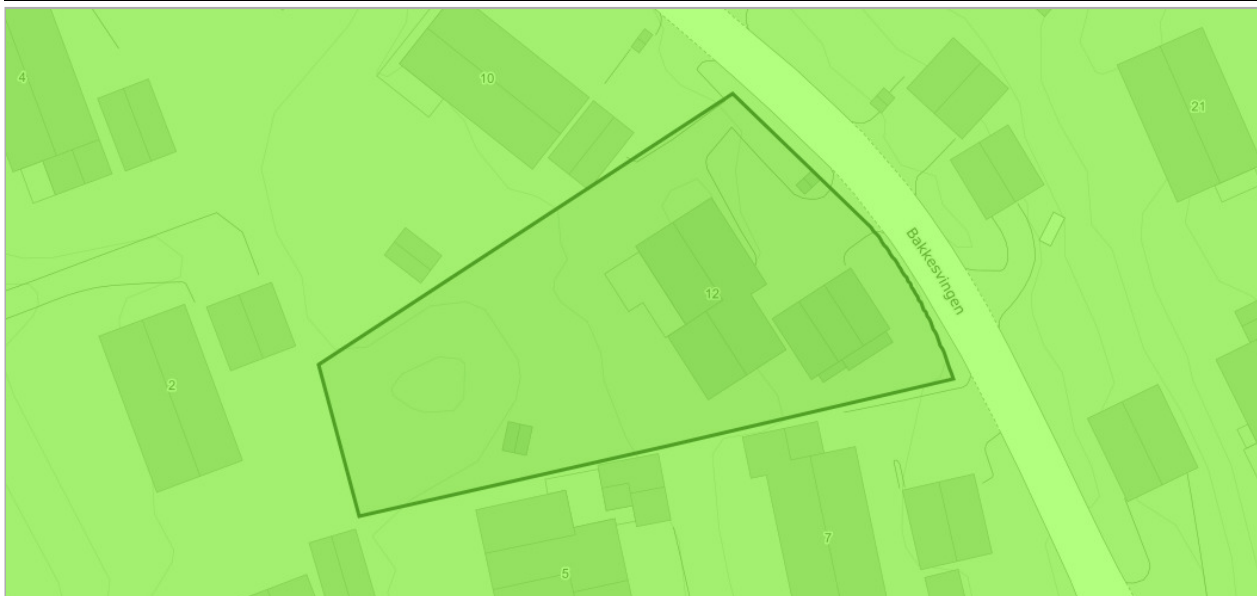
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene

Objekter

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

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	01.03.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

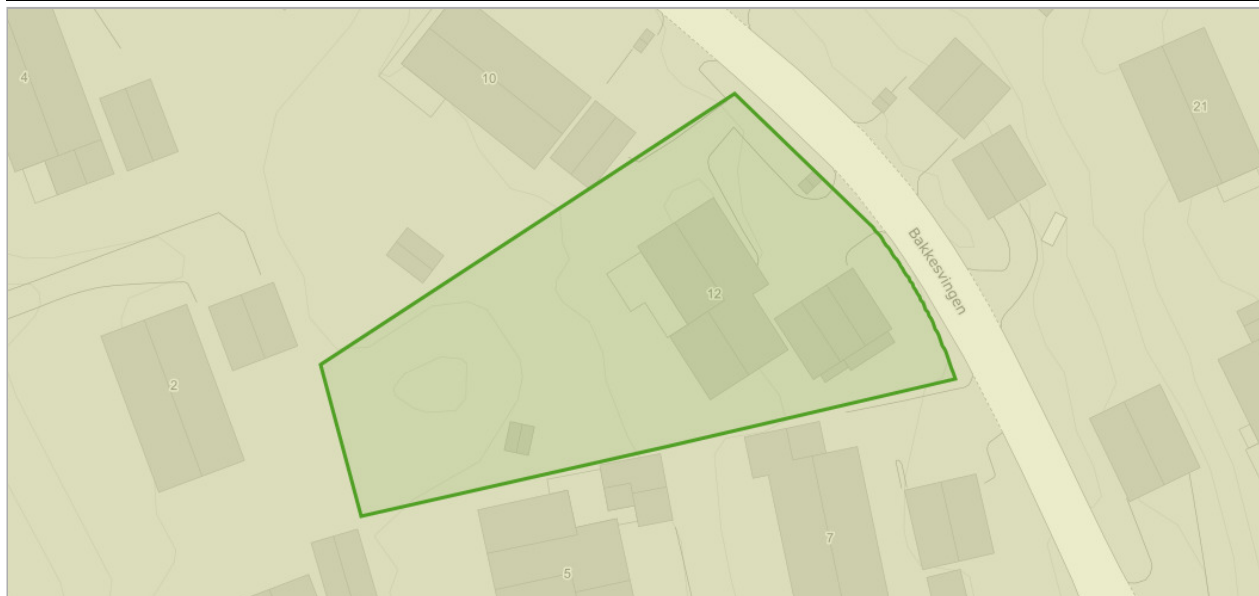
Mulighet for marin leire
■ Liten

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	01.03.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

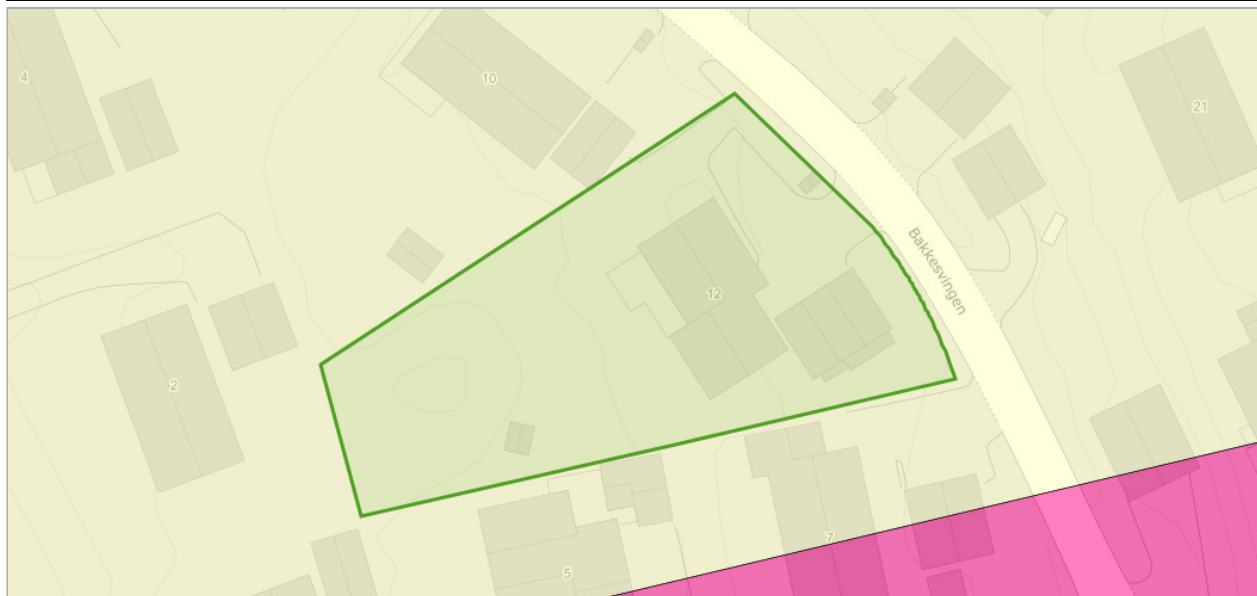
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

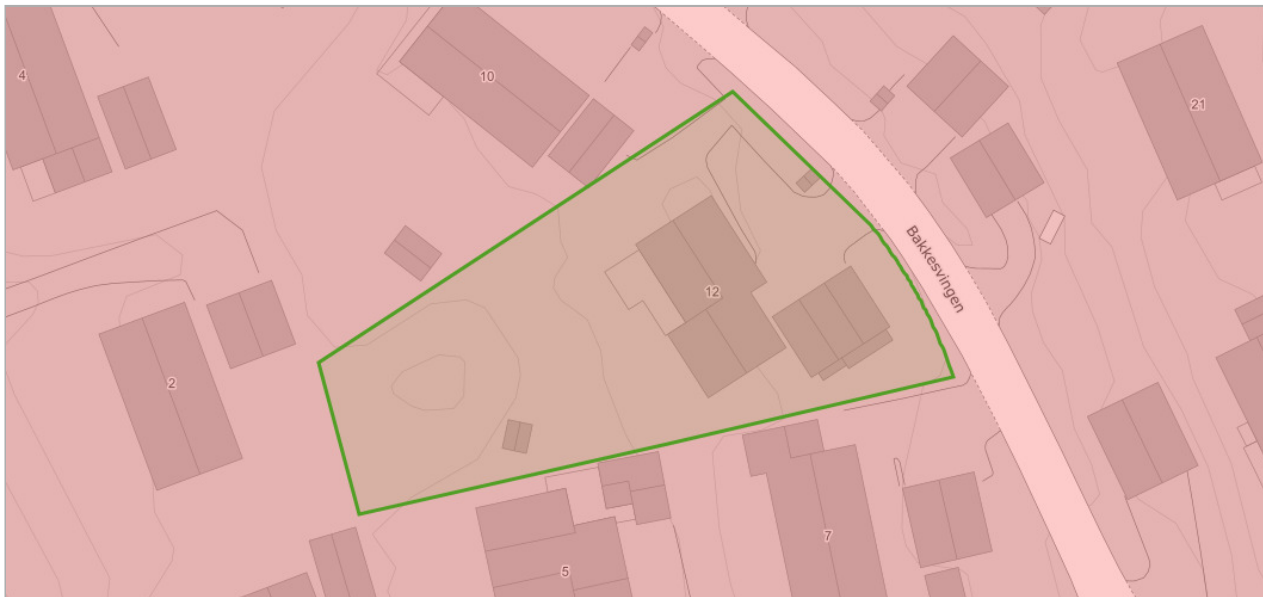
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	01.03.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1511	Gjøvik	28494	20.022590510321322

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.02.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
BREISKALLEN SØR	Breiskallen



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bakkesvingen 12
2835 RAUF OSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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

aktiv.
Tar deg videre