Dragerlia 26, 2835 RAUFOSS

Stilig og rålekker enebolig med høy standard – 4 sov – 2 bad – flotte terrasser – garasje – gode sol- og utsiktsforhold

Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Stensrud

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

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 7 450 000,-
Omkostn.:	Kr 187 600,-
Total ink omk.:	Kr 7 656 300,-
Selger:	Gaute Andreas Dybvik Anne Mona Dybvik
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2021
BRA-i/BRA Total	201/245 kvm
Tomtstr.:	1098 m²
Soverom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 37, bnr. 370 Gnr. 37, bnr. 372
Oppdragsnr.:	1209250055

Ditt nye hjem?

Lekker enebolig fra 2021, med høy standard..
Boligen har fin beliggenhet på Raufoss, med solrik tomt og god utsikt.

Kjøkkenet er meget smakfullt og har godt med skap- og benkeplass.
Nydelig kjøkkenøy med barkrakk løsning.
Det er åpen løsning mot spiseplassen, hvor man kan samle familie og venner til et bedre måltid.
Store vindusflater gir godt med dagslys inn.
Stuen har stemningsfull peisovn som luner godt på kjølige kvelder.
Utgang til stor terrasse hvor man kan nyte grillmaten utendørs.
Koselig soverom og innbydende bad på hovedplan, i tillegg har man 3 soverom, flott bad og praktisk vaskerom i underetasjen.
Fra stuen i underetasjen har man utgang til egen terrasseplatting hvor man kan nyte solrike dager.
Godt med bodplass.

Pent opparbeidet tomt. Garasje. Gruset gårdsplass.

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Egenerklæring 49
Energiattest 88
Nabolagsprofil 89
Budskjema 102

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 201 m²
BRA - e: 44 m²
BRA totalt: 245 m²
TBA: 44 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 98 m² Stue, 3 soverom, bad, vaskerom, teknisk rom, bod og gang.

1. etasje
BRA-i: 103 m² Kjøkken, stue, soverom, bad, gang, bod og vindfang.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
44 m² Terrasse.

Garsje
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 44 m² Garasje og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,39 m.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,38 m.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1098 m²

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt som er flat og skrånende. Pent opparbeidet med plen og noe beplantning. Trapp i terrenget. 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: 13.08.2019.

Eiendommen er tilknyttet et fellesareal med ideell andel 1/42.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Raufoss, Dragerskogen, med kort vei til skole, barnehage og servicetilbud.

Boligen har sentral beliggenhet på Raufoss, med ca. 2 km til sentrum. Solrik tomt med fin utsikt.
Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Raufoss sentrum kan by på flere dagligvarebutikker, diverse forretninger og gode shoppingmuligheter på Amfi kjøpesenter.
I tillegg har man kaféer, spisesteder, apotek, vinmonopol, frisør, bank og bensinstasjon.

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

Nærmiljøet byr på fine turområder både sommer og vinter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

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

Bebyggelsen
Det er boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig
Ola Kjeldsberg

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Boligen er fra ca. 2021.
Moderne og høy standard med god planløsning.

Taket er tekket med betongtakstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Yttervegg i isolert bindingsverk. Liggende utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Trevinduer med 3-lags energiglass. Byttet høst 2024.
To vinduer med 2-lags energiglass (bad 1. etasje og vindfang).
Zip screens på alle vinduer (bortsett fra østvendte) og verandadører. Montert i 2024.
Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.
Balkongdører med 3-lags energiglass fra 2024.
Utvendig trapp i betong.
Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over øvrige etasje:
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Grunnmur er utført i støpt betong.
Murt støttemur, utført med murte blokker.
Rekkverk med blomsterkasse i trekonstruksjoner.

Garasje oppført ca. 2021.
Garasje med bod oppsatt på støpt plate på mark. Vegger over bakken er utført i trekonstruksjoner, og isolert.
Utvendig malt trepanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med Takstein. Bred Leddport.
Dør i svalgang, mellom hus og garasje, i trekonstruksjoner.
Det er strømopplegg med eget sikringsskap, og lader for El-bil.
Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Iht. tilstandsrapport datert 27.05.2025 av Ole Kjeldsberg.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Påpekte punkter i selgers egenerklæring:
Pkt. 2: Nyoppført bolig i 2021. Faglært: Jarles Mur & Flis.
Pkt. 4: Nyoppført bolig i 2021 Faglært: Gjøvik Varme og Sanitær.
Pkt. 6: Ble avdekket en lekkasje i taket etter oppføring som ble rettet av boligleverandør som en reklamasjon. Ingen skader inne i boligen eller i konstruksjonen ble avdekket.
Pkt. 8: Riss i ringmur (under treveggen i front av underetasjen), men leverandøren (Jackon) har inspisert og konkludert med at det kun har kosmetisk karakter. Dette er dokumentert skriftlig. Det er også bomlyd i noen fliser i vindfang, men dette er i følge takstmann ikke regnet som noe avvik og må kunne påregnes.
Pkt. 11: Eltera Ringsaker AS har leveransen ifbm. nybygg, samt legging av varmekabler i garasjen. Paulsen Elektro AS har installert styring av zip screens, utført elektrisk arbeid i garasjen og byttet ut varmefolie i gulv, stue og soverom i underetasjen ifbm. vannskade i 2023. Faglært: Eltera Ringsaker AS og Paulsen Elektro AS.
Pkt. 12: Elvia har hatt eltilsyn ca. ett år etter oppføring. Flexit har kontrollert og målt avtrekk og tilluft på ventilasjonsanlegget etter oppføring.
Pkt. 13: Zaptec GO, 400V 3fas (11kW) installert inne i garasjen i 2025.
Pkt. 14: Støttemur i hagen er oppført privat. Omfattende bildedokumentasjon finnes.
Pkt. 16: Nyoppført bolig i 2021. Faglært: Nordbohus Innlandet.
Pkt. 24: Lekkasje i et vannrør i underetasjen i 2023 grunnet spiker. Skaden ble tatt hånd om av forsikringsselskapet, og fullstendig utbedret. Kun skader på gulv. Ny varmefolie med underlagsplater og nytt laminatgulv ble lagt. Alt arbeid utført av godkjente fagfolk.

Tilleggskommentar fra selger:
Boligen ble oppført i 2020/2021 med overtakelse i april 2021, og er derfor fortsatt dekket av reklamasjonsrett i hht. Bustadoppføringslova frem til april 2026. Tomt ble kjøpt i 2019. Boligen har også eierandel i et fellesareal som ligger inntil eiendommen. Dette fellesarealet er et tinglyst sameie.

Innhold
Velkommen til en moderne og innbydende enebolig fra 2021 med høy standard og gjennomført stil!
Denne boligen kombinerer stilfullt design, praktiske løsninger og en fantastisk beliggenhet på solrik tomt med flott utsikt – perfekt for deg som ønsker en bolig uten kompromisser.

Høydepunkter:
*Smakfullt kjøkken med moderne, mørk innredning
*Stor og sosial kjøkkenøy med barløsning
*Åpen løsning mot romslig spiseplass
*Store vindusflater og rikelig med naturlig lys
*Lun og koselig stue med stemningsfull peisovn

*Utgang til stor, solrik terrasse – ideell for sommerens grillmåltider
*Totalt fire soverom – ett i hovedetasjen og tre i underetasjen
*To flotte bad med moderne innredning
*Praktisk vaskerom og god bodplass
*Egen stue i underetasjen med utgang til terrasseplatting
*Innebygd høyttalersystem med forsterkere i flere rom
*Flott smarthus
*Pent opparbeidet hage med plen og beplantning
*Gruset gårdsplass og egen garasje

Eneboligen er over 2 etasjer, og inneholder:

Hovedplan:
Kjøkken, stue, soverom, bad, gang, bod og vindfang.
Terrasse med utgang fra stue.

Underetasjen:
Stue, 3 soverom, bad, vaskerom, teknisk rom, bod og gang.

Garasje med 2 biloppstillingsplasser og bod.

Standard
Kjøkkenet er et virkelig blikkfang – moderne, mørk utførelse og en nydelig kjøkkenøy gjør det både funksjonelt og lekkert. Her er det god skap- og benkeplass, og åpen løsning mot spiseplassen gjør det enkelt å samle både familie og venner til hyggelige måltider.

Stuen preges av store vindusflater som slipper inn mye dagslys, og peisovnen skaper en lun og koselig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse med plass til både spisegruppe og lounge – her kan du nyte solrike dager og lange sommerkvelder.

Boligen har totalt fire soverom, fordelt på begge plan, og to lekre bad.

I underetasjen finner du også en ekstra stue med direkte utgang til terrasse, samt et praktisk vaskerom og gode oppbevaringsmuligheter.

Den integrerte høyttalerenheten i flere rom gir en eksklusiv opplevelse, og uteområdet er pent opparbeidet med plen og beplantning som rammer inn eiendommen på en elegant måte.

Dette er en bolig som må oppleves – velkommen til Raufoss og din neste boligdrøm!

KJØKKEN:
Kjøkken med glatte fronter. Det er øyløsning på kjøkkenet.
Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med 1- greps blandebatteri.
Glassplate mellom oppvaskkum og overskap.
Det er integrert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, kjølehjørne og kjøleskuffer, og microbølgeovn.
Downlights i himling.
Avtrekk med resirkulasjon gjennom plasmafilter på koketopp.

BAD/ VASKEROM:
Bad hovedplan:
Baderomsinnredning med glatte fronter, toppmontert servant og speil over med tilhørende belysning.
Dobbel dusjsone med glassvegger. Vegghengt toalett.
Rennesluk i plast.
Ventil i himling, mekanisk avtrekk, og tilluft i dør.
Det er varme i gulv.

Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater
Gulv: Fliser, med varme i gulv.

Bad underetasje:
Baderomsinnredning med glatte fronter, toppmontert servant og speil over med tilhørende belysning.
Dusjhjørne med glassvegger. Vegghengt toalett. Badekar.
Ventil i himling, mekanisk avtrekk, og tilluft i dør. Det er varme i gulv.
Rennesluk i plast.

Vegg: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Fliser, med varme i gulv.

Vaskerom:
Baderomsinnredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum med ett-greps blandebatteri.
Opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Ventil i himling, mekanisk avtrekk, og tilluft i dør. Det er varme i gulv.
Plastsluk.

Vegg: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Belegg, med varme i gulv.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Innvendige overflater består i hovedsak av:
Gulv: Laminat. Fliser.
Vegg: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Glass i rekkverk.
Malte glatte innvendige dører.

DIVERSE UTSTYR:
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert på teknisk rom.
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter er plassert på tekninsk rom.
Sentralstøvsuger er montert i teknisk rom.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Lydanlegg:
Forsterkere fra Denon/Heos og høyttalere fra KEF i alle soverom i underetasjen, begge badene, vaskerommet, kjøkkenet og stue i både hovedetasjen og i underetasjen.
Begge stuene er utstyrt med Dolby Atmos bestående av høyttalere godkjent av THX fra Lucasfilm.

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.

Fastmonterte hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

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
Bygget har gjennomgående høy standard.

Bygningen ansees omtrent som ny, men vedlikehold må etterhvert påregnes.
Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Eneboligen:
Tilbygg / modernisering:
2024 Oppgradering: Nye 3-lags vinduer i hele huset, bortsett fra vindu på bad og vindfang i 1.etasje. Opplyst av eier.
2024 Oppgradering: Nye balkongdører med 3-lags glass. Opplyst av eier.
2025 Elektrisk anlegg: Montering av styring til zip screens.

Garasje:
Tilbygg / modernisering:
2025 Oppgradering: Isolering garasje
2025 Elektrisk anlegg: Lagt opp strøm i garasje med eget sikringsskap og elbillader. Opplyst av eier.

PÅPEKTE TILSTANDSGARDER:
Ingen påpekte punkter.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon.
Takkonstruksjon, loft var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringsdagen.

Tomteforhold > 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 byggforskblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Parkering
Garasje på eiendommen.

Solforhold
Gode sol- og utsiktsforhold.

Forsikringsselskap
If

Polisenummer
2353762

Radonmåling
Radon aktsomhetsgrad noe høy i området.

Kartet viser moderat til lav på denne tomt.

Selger har foretatt egne radonmålinger i boligen. Resultatene viser lave nivåer, godt under anbefalt tiltaksgrense, med målt verdi under ca. 50 Bq/m3.

For å sikre et godt innemiljø er det i tillegg montert radonduk i boligen, noe som bidrar til å redusere eventuell tilsig av radon fra grunnen.

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

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

Energi
Oppvarming
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Stålpipe.
Peis montert i stue.

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

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstur 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: 23.01.2023.
Ikke utført feiing.

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

Energikarakter
B

Energifarge
Rød

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 8 200 000

Kommunale avgifter
Kr 42 000

Kommunale avgifter år
2024

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:
Avløp 10 182,95 kr
Feiing 723,00 kr
Renovasjon 5 012,52 kr
Vann 8 519,46 kr

Eiendomsskatt 17 489 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 17 489

Eiendomsskatt år
2024

Info eiendomsskatt
Eiendomsskattetakst kr 6 246 104

Formuesverdi primær
Kr 1 561 526

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 6 246 104

Formuesverdi sekundær år
2023

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

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

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

Vannmåler:
Målernummer: 20146066
Målerstand: 611 m3
Dato: 05.12.2024
Forbruk 2024: 162 m3

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 37, bruksnummer 370 i Vestre Toten kommune.Gårdsnummer 37, bruksnummer 372 i Vestre Toten kommune.

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

3443/37/370:
27.05.2013 - Dokumentnr: 419169 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS
Org.nr: 981 963 849
Avtale om rettigheter og plikter ved frittstående nettstasjon
Overført fra: Knr:3443 Gnr:37 Bnr:262
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2019 - Dokumentnr: 933362 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3443 Gnr:37 Bnr:262
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 587123 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0529 Gnr:37 Bnr:370

Andel i realsameie:
10.06.2020 - Dokumentnr: 2577385
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3443 GNR: 37 BNR: 372 IDEELL: 1/42

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

Ferdigattest/brukstillatelse
Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:
- Bygningsnr. 300798471 - Enebolig (111) - 1 boenhet

Det foreligger:
Godkjenning - Ferdigattest - Enebolig - Dragerlia 26, Raufoss, datert 19.02.2025.
MELDING OM VEDTAK - OPPFØRING AV ENEBOLIG I DRAGERLIA 26, datert 12.03.2020.

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

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

Enebolig:
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Garasje med bod:
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

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

Offentlig vann Ja
Offentlig avløp Ja
Privat septikanlegg Nei

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:

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

Arealbruk: Boligbebyggelse, Framtidig

Reguleringsplaner:
Id: 0529074
Navn: Dragerskogen nord
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 14.09.2006

Formål: Boliger

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

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

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

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

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

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

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

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

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
7 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger
186 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
187 600 (Omkostninger totalt)
203 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
206 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---
7 637 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 653 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 656 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 187 600

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900 ,- oppgjørshonorar kr 7.900 ,- og visninger kr 3.000 , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500 ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30.000 ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

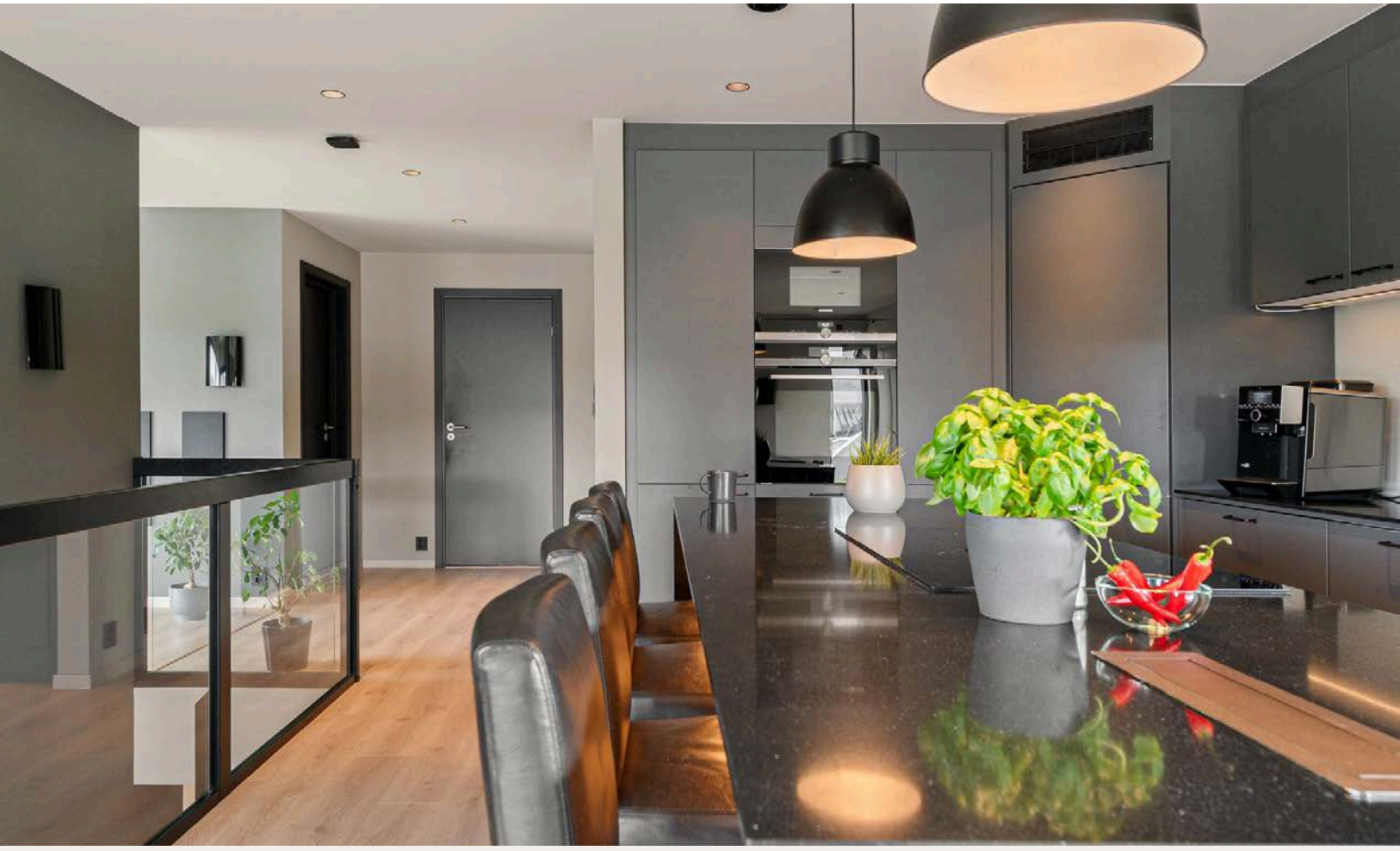
Oppdragsansvarlig
Kenneth Stensrud
Faglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
kenneth.stensrud@aktiv.no
Tlf: 902 28 070

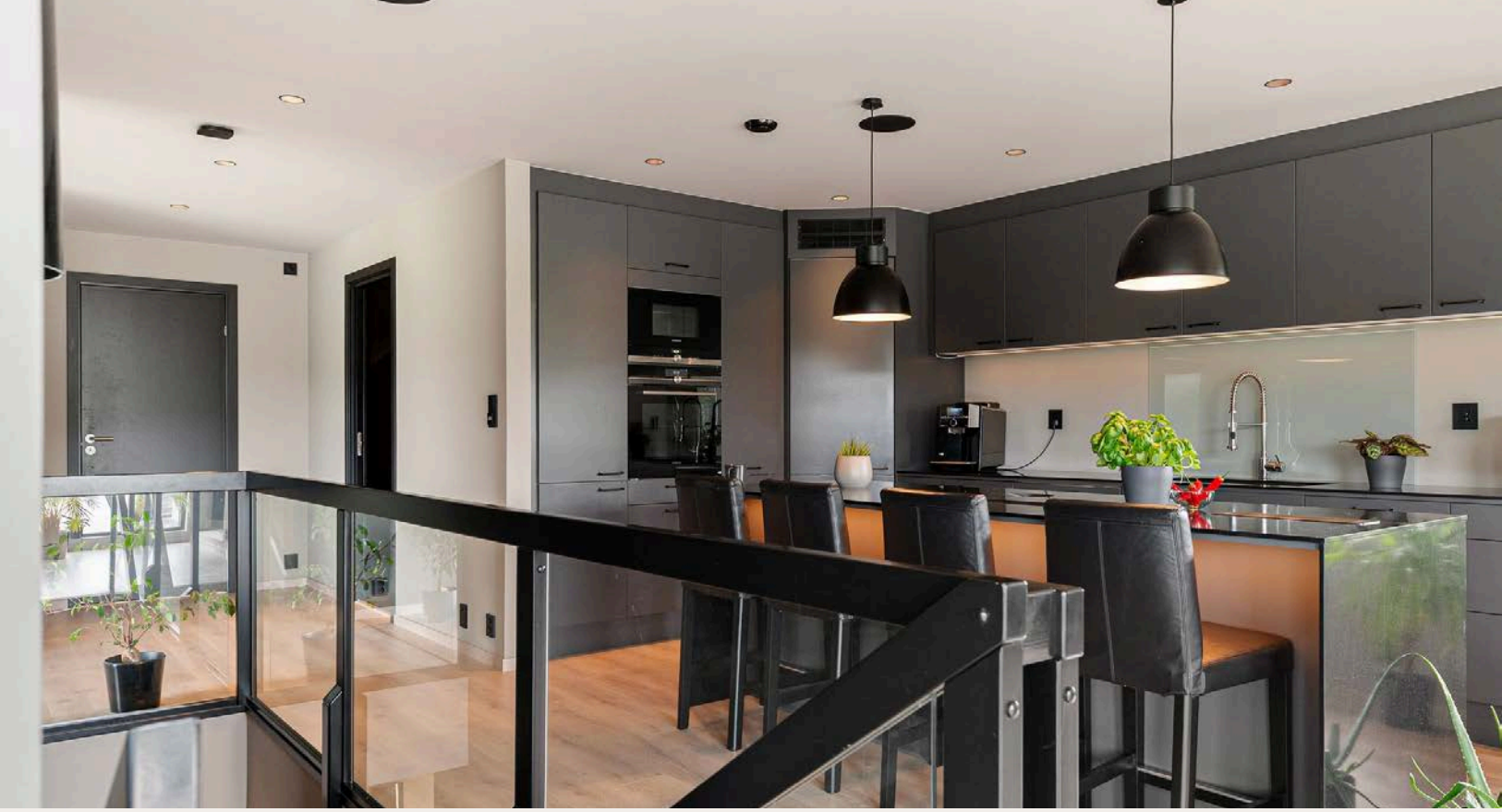
Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato
06.06.2025

Velkommen til Dragerlia 26!

Lekkert kjøkken med stilig kjøkkenøy.





Moderne og meget innbydende.

Godt med skap- og benkeplass.

Åpen løsning mot spiseplassen.

Fin plass til stort spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Godt med dagslys inn.

Stemningsfull peisovn luner godt på kjølige kvelder.

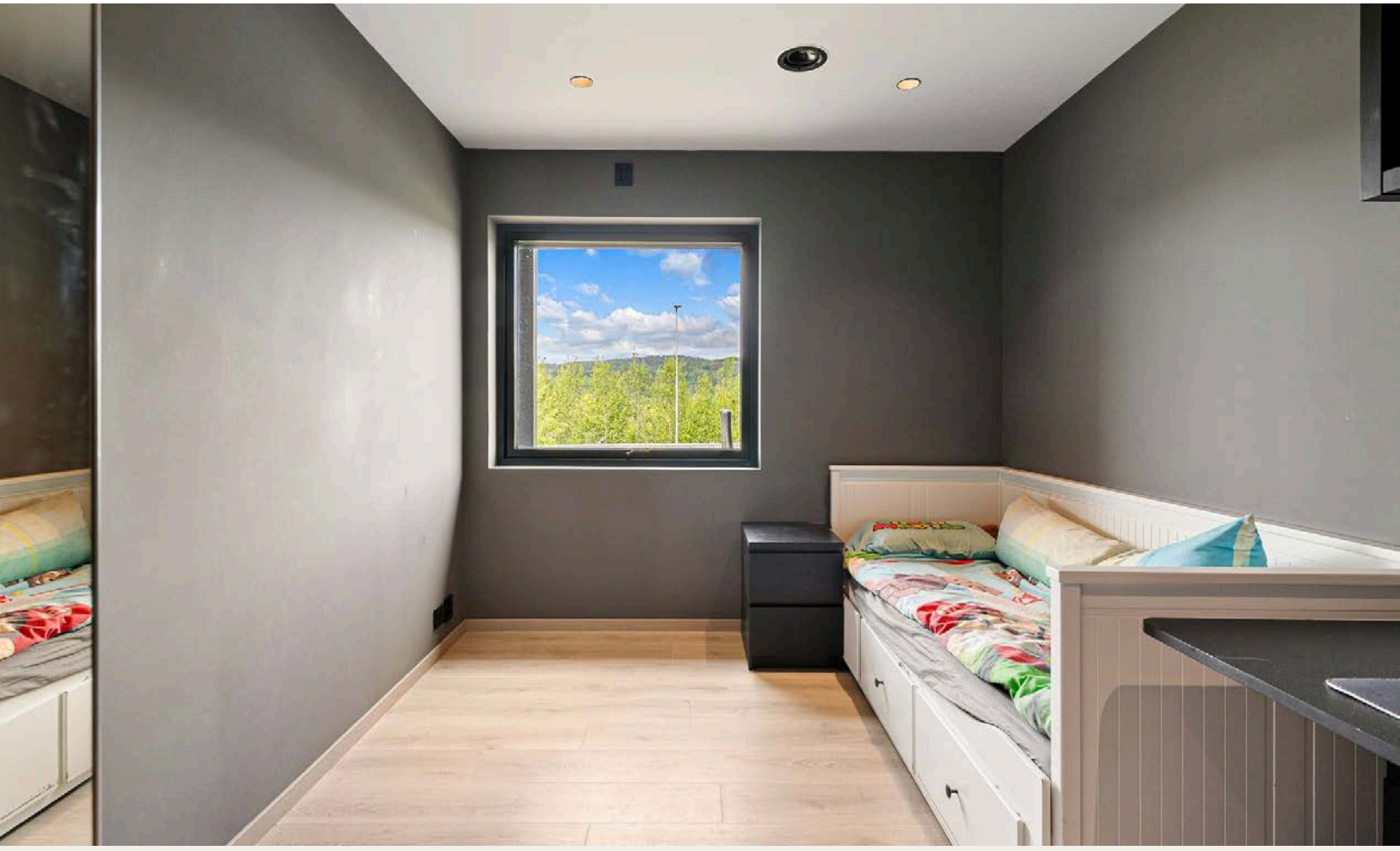
Gode utsiktsforhold.

Stue i underetasjen.

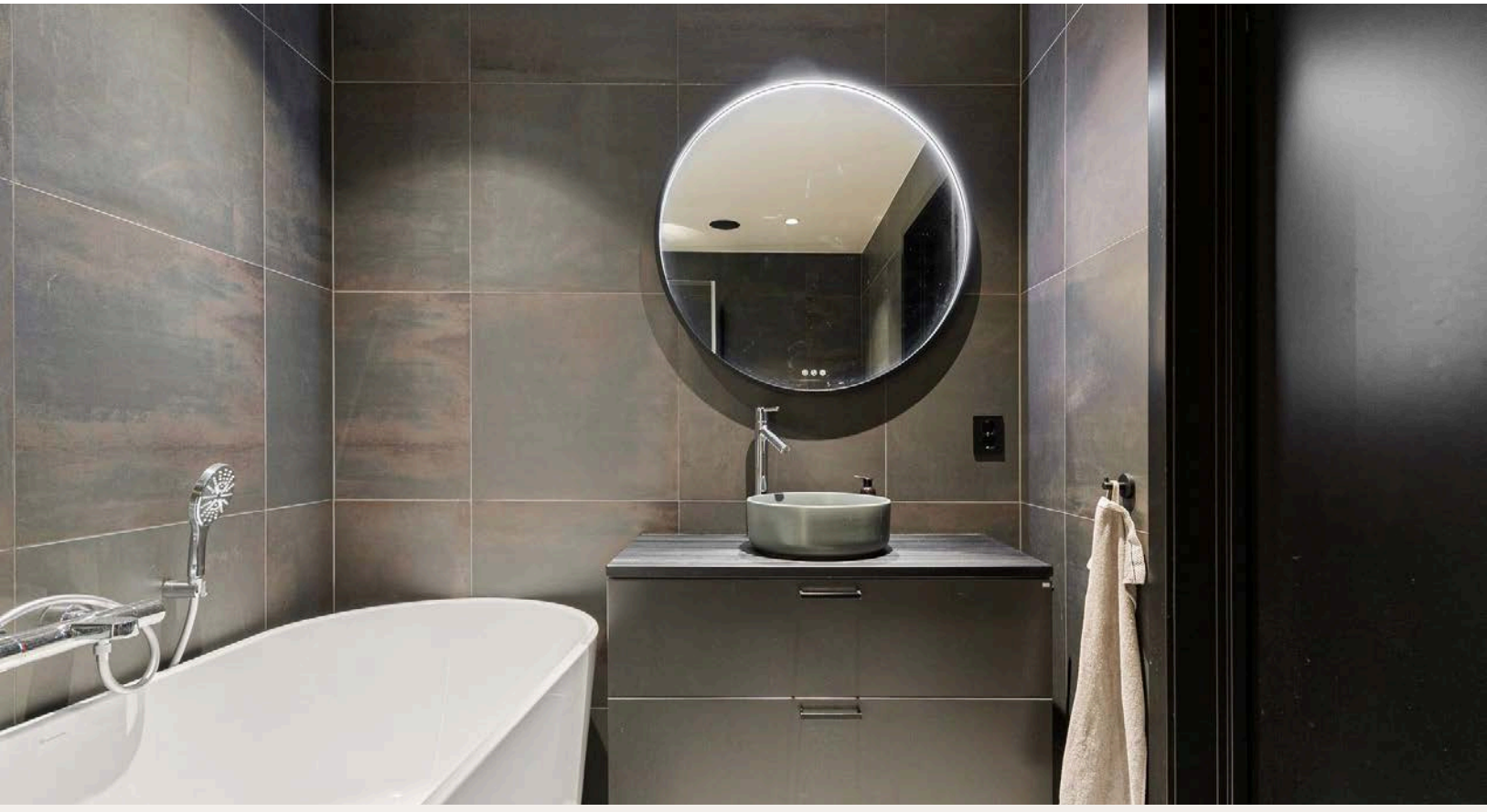
Utgang til terrasse med nydelig utsikt.

Innbydende bad på hovedplan.

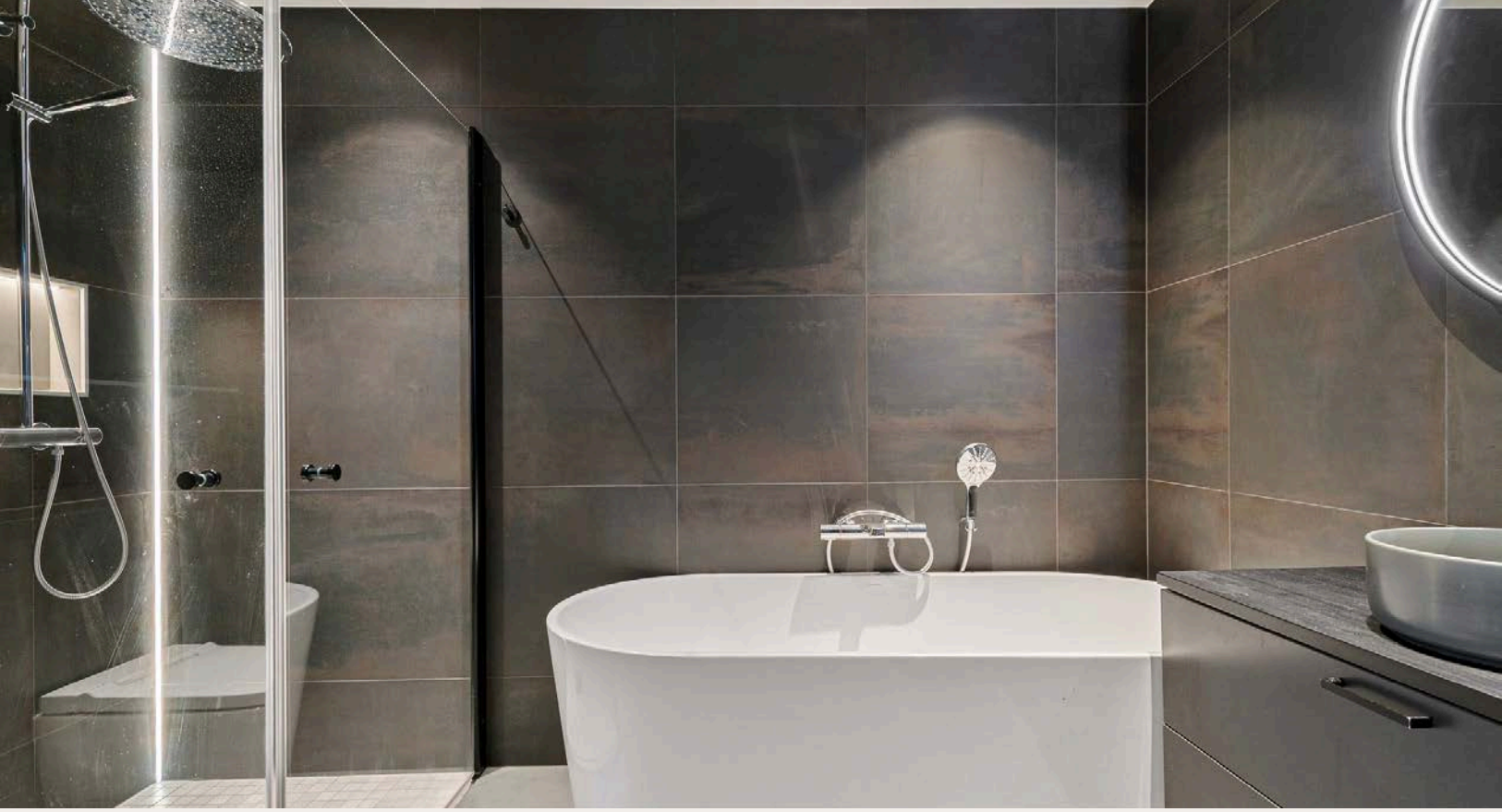
Soverom I, på hovedplan.



3 soverom i underetajsen.



Bad med badekar i underetasjen.



Bad i underetasjen med lune farger.

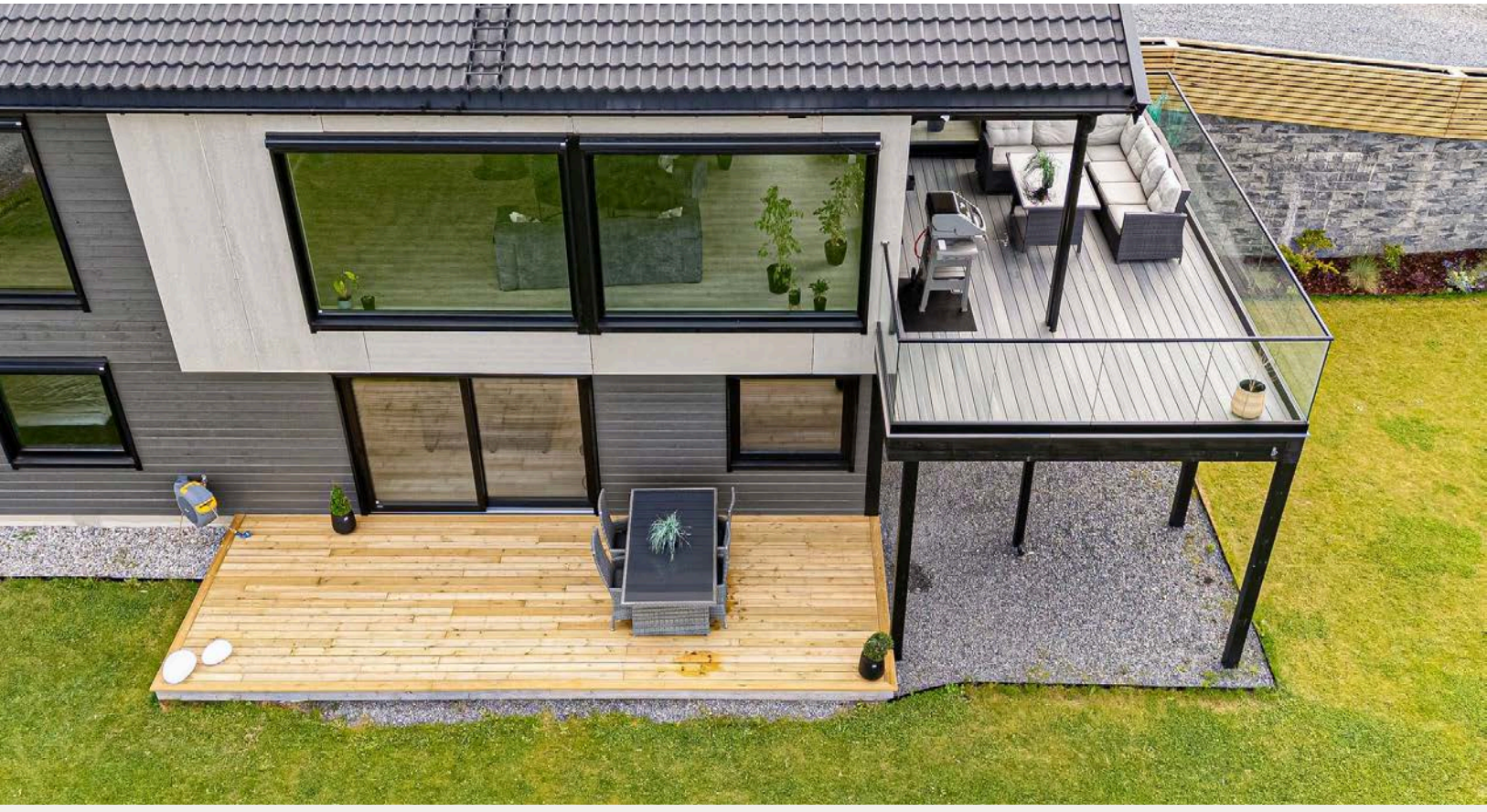
Praktisk med eget vaskerom.

26

Pent opparbeidet uteareal.

Uteplass utenfor stue i underetasjen.

Flotte uteplasser hvor man kan nyte solrike dager og lange sommerkvelder.

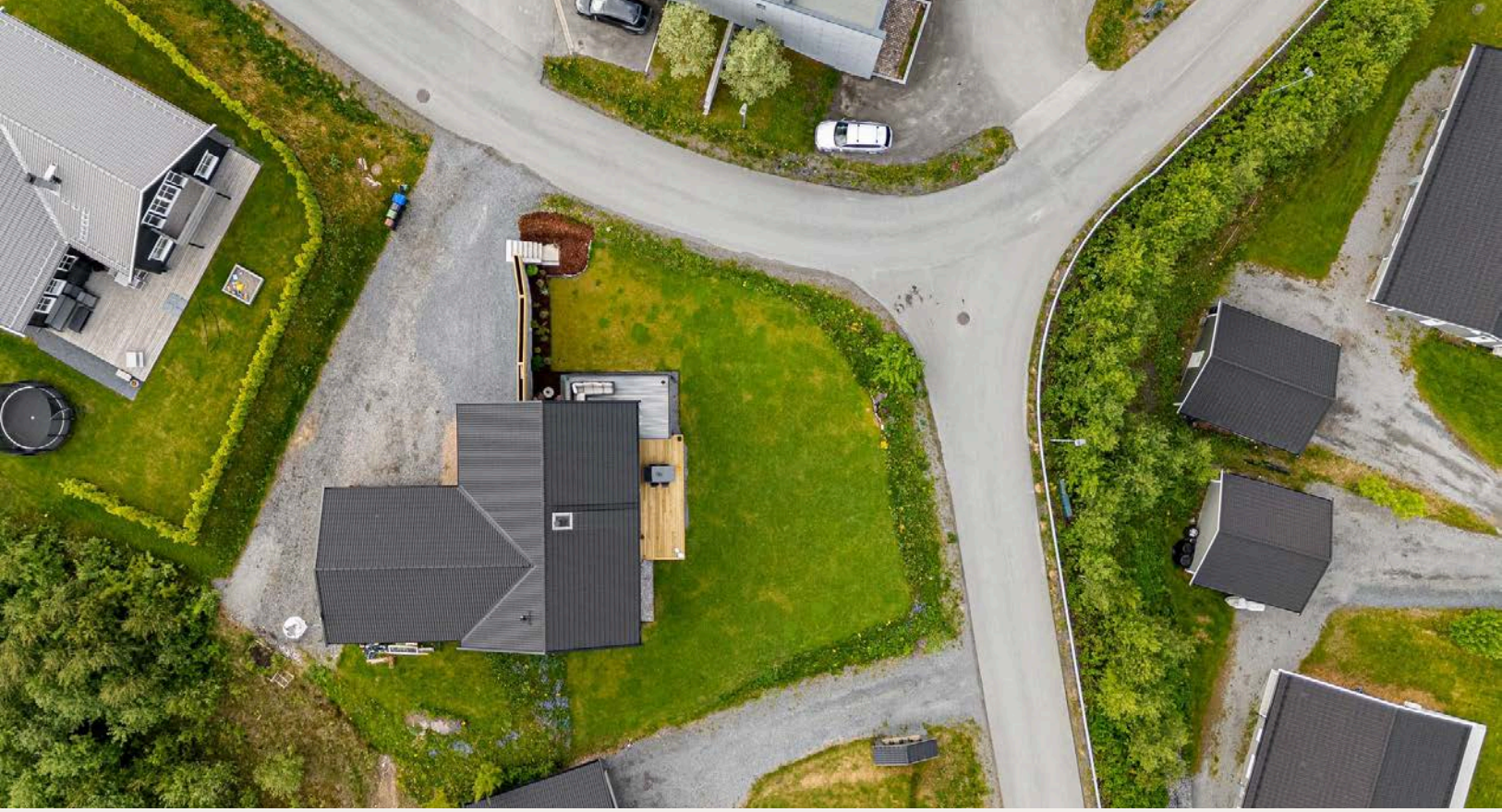


God plass for utemøblement.

26

Gruset gårdsplass.

Garasje på eiendommen.



Tomtearealer.

Nærhet til gode turområder.

I hovedsak boligbebyggelse i området rundt.

Når mørket faller på.

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

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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Gjøvik Land Toten

Oppdragsnr.
1209250055

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Mona Dybvik	Gaute Andreas Dybvik

Gateadresse
Dragerlia 26

Poststed	Postnr
RAUFOSS	2835

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 2353762

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1209250055

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nyoppført bolig i 2021
Arbeid utført av	Jarles Mur & Flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nyoppført bolig i 2021

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nyoppført bolig i 2021

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nyoppført bolig i 2021
Arbeid utført av	Gjøvik Varme og Sanitær

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble avdekket en lekkasje i taket etter oppføring som ble rettet av boligleverandør som en reklamasjon. Ingen skader inne i boligen eller i konstruksjonen ble avdekket.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Riss i ringmur (under treveggen i front av underetasjen), men leverandøren (Jackon) har inspisert og konkludert med at det kun har kosmetisk karakter. Dette er dokumentert skriftlig. Det er også bomlyd i noen fliser i vindfang, men dette er i følge takstmann ikke regnet som noe avvik og må kunne påregnes.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Eltera Ringsaker AS har leveransen ifbm. nybygg, samt legging av varmekabler i garasjen. Paulsen Elektro AS har installert styring av zip screens, utført elektrisk arbeid i garasjen og byttet ut varmefolie i gulv, stue og soverom i underetasjen ifbm. vannskade i 2023.
Arbeid utført av	Eltera Ringsaker AS og Paulsen Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 1209250055

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia har hatt eltilsyn ca. ett år etter oppføring. Flexit har kontrollert og målt avtrekk og tilluft på ventilasjonsanlegget etter oppføring.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec GO, 400V 3fas (11kW) installert inne i garasjen i 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Støttemur i hagen er oppført privat. Omfattende bildedokumentasjon finnes.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nyoppført bolig i 2021

Arbeid utført av: Nordbohus Innlandet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje i et vannrør i underetasjen i 2023 grunnet spiker. Skaden ble tatt hånd om av forsikringsselskapet, og fullstendig utbedret. Kun skader på gulv. Ny varmefolie med underlagsplater og nytt laminatgulv ble lagt. Alt arbeid utført av godkjente fagfolk.

Document reference: 1209250055

Tilleggskommentar

Boligen ble oppført i 2020/2021 med overtakelse i april 2021, og er derfor fortsatt dekket av reklamasjonsrett i hht. Bustadoppføringslova frem til april 2026. Tomt ble kjøpt i 2019. Boligen har også eierandel i et fellesareal som ligger inntil eiendommen. Dette fellesarealet er et tinglyst sameie.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209250055

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Mona Dybvik	3c51872c5c80cec0a79731a068128cfd058b98cf	04.06.2025 15:59:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gaute Andreas Dybvik	273367847d60a246c592bc44aedf69eb4559ec2d	04.06.2025 14:12:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1209250055

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig

Dragerlia 26, 2835 RAUFOSS

VESTRE TOTEN kommune

gnr. 37, bnr. 370

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 201 m²

Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 26.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22537-1026 **Referansenummer:** DH1219

Foretak: MEGLERPARTNER AS **Takstingeniør:** Ola Kjeldsberg **Vår ref:**

B

ENERGIMERKE

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

Meglerpartner AS

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

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

Rapportansvarlig

Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no
455 04 110

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:
Bolig med primær-areal på 185 m² over 2 etasjer.
Terrasse med utgang fra stue.
Garasje med 2 biloppstillingsplasser og bod.

STANDARD:
Boligen er fra 2021.
Moderne og høy standard med god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt som er flat og skrånende. Opparbeidet med plen og noe beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Yttervegg i isolert bindingsverk. Liggende utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Trevinduer med 3-lags energiglass. Byttet høst 2024.
To vinduer med 2-lags energiglass (bad 1. etasje og vindfang).
Zip screens på alle vinduer (bortsett fra østvendte) og verandadører. Montert i 2024.
Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.
Balkongdører med 3-lags energiglass fra 2024.
Utvendig trapp i betong.
Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over øvrige etasje:
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat. Fliser.
Vegg: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.
Stålpipe.
Peis montert i stue.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Glass i rekkverk.
Malte glatte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater
Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Rennesluk i plast.
Baderomsinnredning med glatte fronter, toppmontert servant og speil over med tilhørende belysning. Dobbel dusjsone med glassvegger. Vegghengt toalett.
Ventil i himling, mekanisk avtrekk, og tilluft i dør. Det er varme i gulv.

Vaskerom underetasje:
Vegg: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Belegg, med varme i gulv.
Plastsluk.
Baderomsinnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt kum med ett-greps blandebatteri. Opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Ventil i himling, mekanisk avtrekk, og tilluft i dør. Det er varme i gulv.

Bad underetasje:
Vegg: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Rennesluk i plast.
Baderomsinnredning med glatte fronter, toppmontert servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger.
Vegghengt toalett. Badekar.
Ventil i himling, mekanisk avtrekk, og tilluft i dør. Det er varme i gulv.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter. Det er øyløsning på kjøkkenet.
Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri. Glassplate mellom oppvaskkum og overskap.
Det er integrert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, kjølehjørne og kjøleskuffer, og microbølgeovn. Downlights i himling.
Avtrekk med resirkulasjon gjennom plasmafilter på koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.
Varmekabler i gulv på bad, og folie i gulv i resten huset. Det er styring av gulvvarme i de fleste rom.
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter er plassert på tekninsk rom.
Sentralstøvsuger er montert i teknisk rom.
Lydanlegg: Forsterkere fra Denon/Heos og høyttalere fra KEF i alle soverom i underetasjen, begge badene, vaskerommet, kjøkkenet og stue i både hovedetasjen og i underetasjen. Begge stuene er utstyrt med Dolby Atmos bestående av høyttalere godkjent av THX fra Lucasfilm.
Downlights i de fleste rom.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert på teknisk rom.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur er utført i støpt betong.
Murt støttemur, utført med murte blokker. Rekkverk med blomsterkasse i trekonstruksjoner.
Tomten er flat og skrånende. Opparbeidet med plen og noe beplantning. Gruset gårdsplass.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

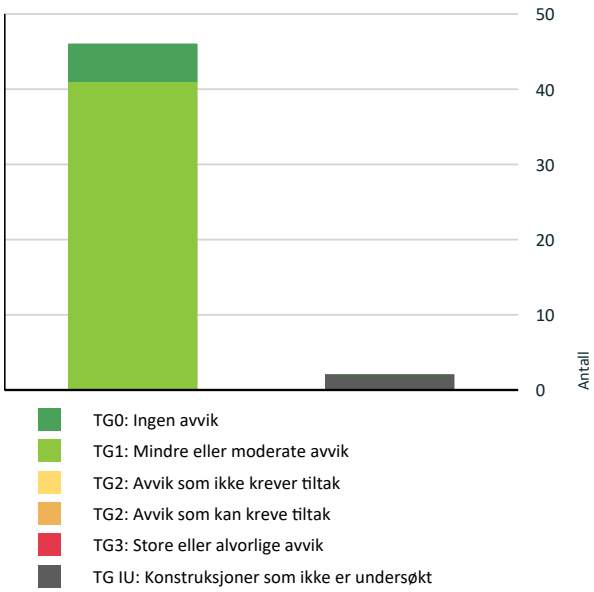
Garasje med bod

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Boligens energimerking

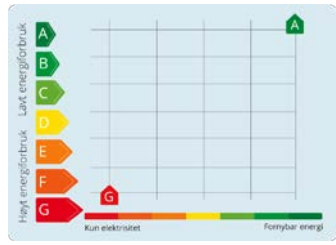
Beskrivelse

Boligen er bygget etter TEK-17 med krav til isolasjon og tetthet som der er angitt. Det skal være utført kontroll av tetthet og det er spesifikke krav til de de enkelte bygningskomponenter i bygget som skal være fulgt. Dette er utbyggers ansvar.

Energimerke

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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2021

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

Anvendelse
Enebolig

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen ansees omtrent som ny, men vedlikehold må etterhvert påregnes. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Tilbygg / modernisering

2024	Oppgradering	Nye 3-lags vinduer i hele huset, bortsett fra vindu på bad og vindfang i 1.etasje. Opplyst av eier.
2024	Oppgradering	Nye balkongdører med 3-lags glass. Opplyst av eier.
2025	Elektrisk anlegg	Montering av styring til zip screens.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. 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. 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.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk. Liggende utvendig trekledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon. Takkonstruksjon, loft var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringsdagen.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags energiglass. Byttet høst 2024. Opplyst av eier.
To vinder med 2-lags energiglass (bad 1. etasje og vindfang).
Zip screens på alle vinduer (bortsett fra østvendte) og verandadører. Montert i 2024. Opplyst av eier.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.
Balkongdører med 3-lags energiglass fra 2024. Opplyst av eier.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue:
Gulv: kompositt.
Rekkverk i glass og metall. Håndlist i metall.
Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Tilstandsrapport

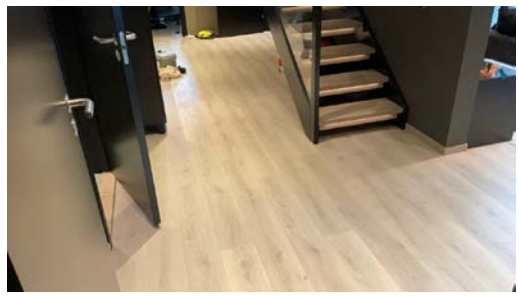
TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong. Trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

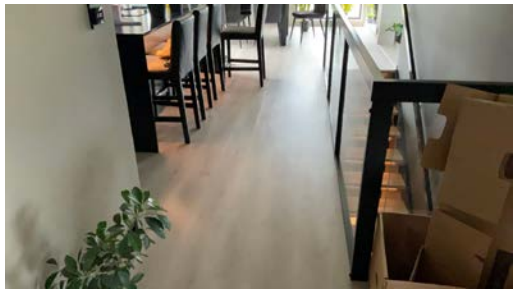
Gulv: Laminat. Fliser.
Vegg: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.
Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.
Det er registrert hul lyd under noen fliser igang.



TG 1 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. 5-10mm gjennom stuen er registrert. Lokale større avvik kan likevel påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Radon

Bygget er oppført etter TEK 17. Det forutsettes at utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe.
Ildsted er montert. Peis montert i stue.
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.
Veiledningen til TEK17 angir at gulv under og foran ildstedet må være av ubrennbart materiale eller være dekt med ubrennbar plate eller materiale som tilfredsstiller klasse B-s1,d0 (In1). Plata må rekke minst 300 mm ut foran ilegget med mindre annet går fram av monteringsanvisningen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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.

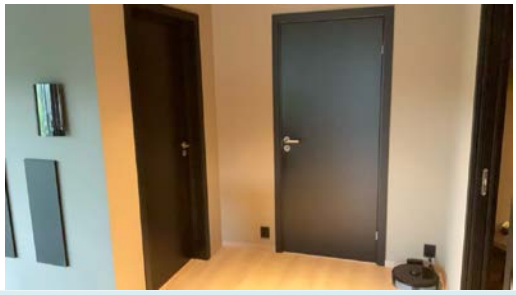
Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner. Glass i rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

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



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, toppmontert servant og speil over med tilhørende belysning. Dobbel dusjsone med glassvegger. Vegghengt toalett.
Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk i himling og tilluft i dør.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Gulv med nedsenket dusjsone. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende.
Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Rennesluk i plast, med stålrist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med glatte fronter, toppmontert servant og speil over med tilhørende belysning. Dobbel dusjsone med glassvegger. Vegghengt toalett.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Ventil i himling, mekanisk avtrekk, og tilluft i dør. Det er varme i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Gulv: Belegg, med varme i gulv.
Vegg: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.
Baderomsinnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt kum med ett-greps blandebatteri. Opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel. Ventil i himling, mekanisk avtrekk, og tilluft i dør. Det er varme i gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater. Ved enkle fuktsøk registrerte bygningssakkyndig ingen unormale verdier.
Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Belegg, med varme i gulv. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.
Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt kum med ett-greps blandebatteri. Opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Ventil i himling, mekanisk avtrekk, og tilluft i dør. Det er varme i gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Rommet er ikke utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, påstående servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Ventil i himling, mekanisk avtrekk, og tilluft i dør. Det er varme i gulv.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulv: Fliser, med varme i gulv.
Gulv med nedsenket dusjsone. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende.
Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Tilstandsrapport

Baderomsinnredning med glatte fronter, toppmontert servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger. Vegghengt toalett. Badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Ventil i himling, mekanisk avtrekk, og tilluft i dør. Det er varme i gulv.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken med glatte fronter. Det er øyløsning på kjøkkenet. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri. Glassplate mellom oppvaskkum og overskap. Det er integrert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, kjølehjørne og kjølesuffer, og microbølgeovn. Downlights i himling. Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk med resirkulasjon gjennom et plasmafilter på koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Vannmåler og stoppekran er montert i teknisk rom. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

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

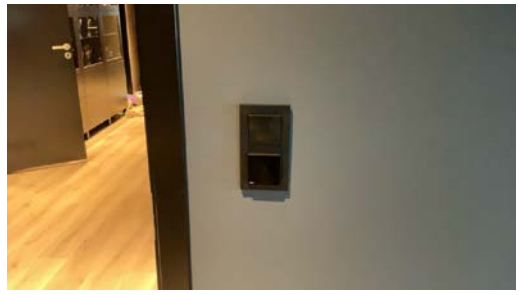
TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

TG 1 Varmesentral

Varmekabler i gulv på bad, og folie i gulv i resten huset. Det er styring av gulvvarme i de fleste rom.
Varmekabler og termostater er er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter er plassert på teknisk rom.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger er montert i teknisk rom.
Lydanlegg: Forsterkere fra Denon/Heos og høyttalere fra KEF i alle soverom i underetasjen, begge badene, vaskerommet, kjøkkenet og stue i både hovedetasjen og i underetasjen. Begge stuene er utstyrt med Dolby Atmos bestående av høyttalere godkjent av THX fra Lucasfilm. Opplyst av eier.
Downlights i de fleste rom.

Tilstandsrapport

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert på teknisk rom.

Det elektriske anlegget er ikke byggningssakkyndige kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.
Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon slik eiendommen brukes i dag.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Generell kommentar

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd vurdert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Takvann ført ut på terreng og ned i grunnen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i støpt betong. Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

TG 1 Forstøtningsmurer

Murt støttemur, utført med murte blokker. Rekkverk med blomsterkasse i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat og skrånet.

TG IU 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 byggforskblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Bygninger på eiendommen

Garasje med bod

Anvendelse

Byggeår
2021

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

Standard
Bygningen har normal standard ift. bruken.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Beskrivelse
Garasje med bod oppsatt på støpt plate på mark. Vegger over bakken er utført i trekonstruksjoner, og isolert. Utvendig malt trepanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med Takstein. Bred Leddport. Dør i svalgang, mellom hus og garasje, i trekonstruksjoner. Det er strømopplegg med eget sikringsskap, og lader for El-bil. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.
Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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

Tilbygg / modernisering

2025	Oppgradering	Isolering garasje
2025	Elektrisk anlegg	Lagt opp strøm i garasje med eget sikringsskap og elbillader. Opplyst av eier.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

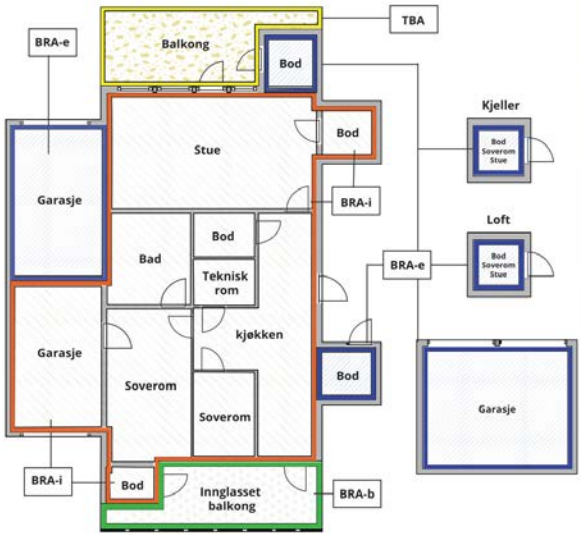
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	103			103	44
Underetasje	98			98	
SUM	**201**				**44**
SUM BRA	**201**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Vindfang, Bad, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Bod		
Underetasje	Gang, Stue, Soverom, Vaskerom, Teknisk rom, Bad, Bod, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,39 m.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,38 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, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje med bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	185	16
Garasje med bod	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Gaute Andreas Dybvik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	37	370		0	1098.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dragerlia 26

Hjemmelshaver
Dybvik Anne Mona, Dybvik Gaute Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Raufoss, Dragerskogen, med kort vei til skole, barnehage og servicetilbud.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Vestre toten kommune kommuneplan/arealdel.

Om tomten

Tomten er flat og skrånende. Opparbeidet med plen og noe beplantning. Gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	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.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	17.06.2025	
3	26.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

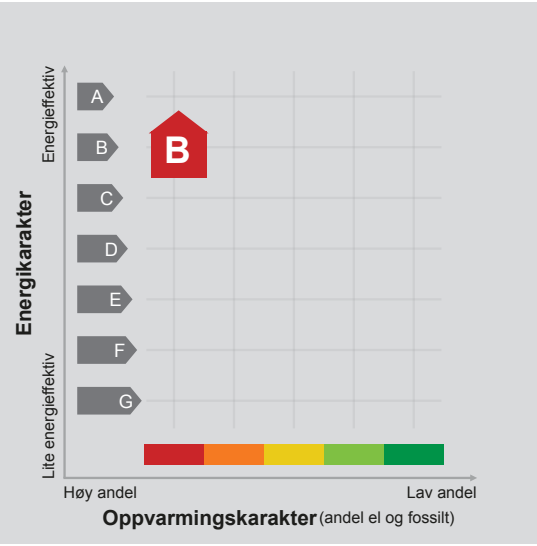
Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

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

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt.
Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet.
Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra
levetidstabeller utarbeidet av Sintef. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Dragerlia 26
Postnummer	2835
Sted	RAUFOSS
Kommunenavn	Vestre Toten
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	370
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300798471
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f97b5d0c-a3df-4af0-a858-c980f56c8c3f
Dato	13.06.2023
Innmeldt av	Mestergruppen Arkitekter AS v/ BETHINA KULSETH



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Dragerlia 26 - Nabolaget Grimåsfeltet/Dragerskogen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Prøven Totalt 7 ulike linjer	16 min 1.3 km
Raufoss stasjon Linje RE30	23 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

Skoler

Korta skole (1-7 kl.) 298 elever, 21 klasser	26 min 1.9 km
Raufoss skole (1-7 kl.) 286 elever, 21 klasser	7 min 3.2 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 27 klasser	22 min 1.7 km
Raufoss videregående skole 450 elever	18 min 1.4 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	18 min 13.1 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

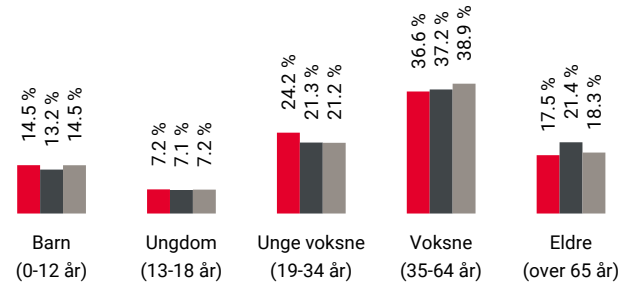
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Dragerskogen barnehage (0-5 år) 82 barn	4 min 0.3 km
Grimåsskogen barnehage (0-5 år) 49 barn	19 min 1.4 km
Veltmanåa barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 2.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Raufoss	18 min
Bunnpris Raufoss Post i butikk, PostNord	23 min 1.8 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 89/100

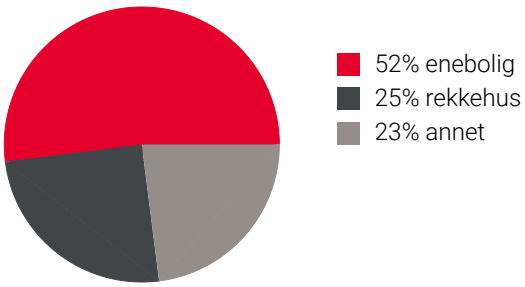
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Raufosshallen 1 Aktivitetshall	20 min 1.6 km
Raufoss skole håndballbane Ballspill	5 min 2.3 km
MOVA Raufoss Amfi	6 min
Amfi Treningssenter Eina	12 min

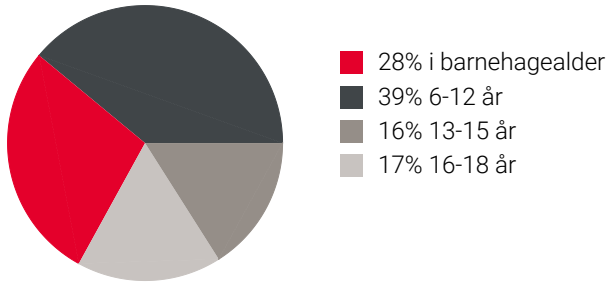
Boligmasse



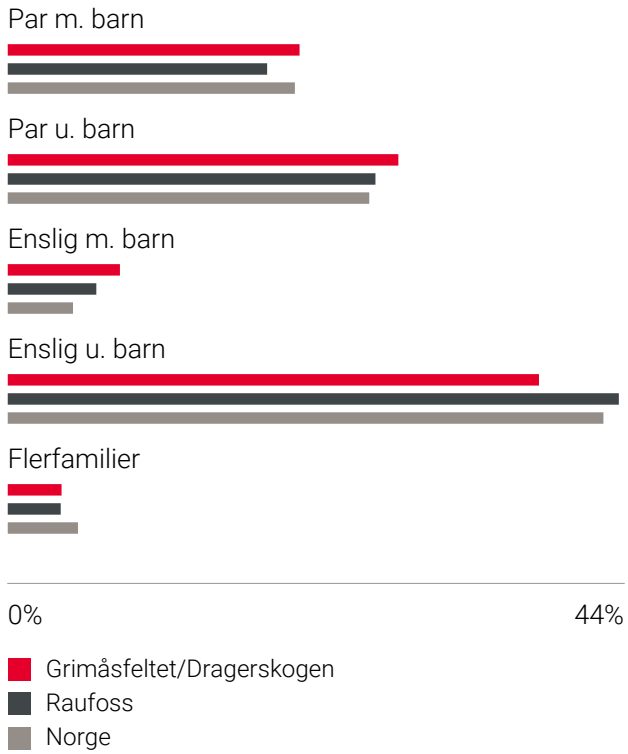
Varer/Tjenester

AMFI Raufoss	6 min
Vitusapotek Raufoss	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



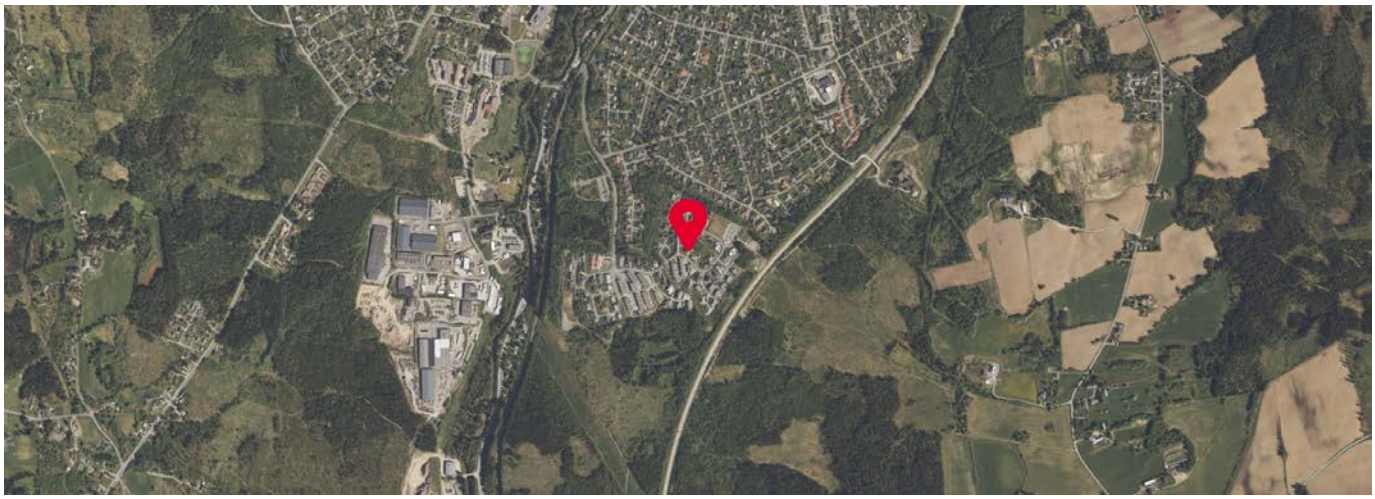
Familiesammensetning

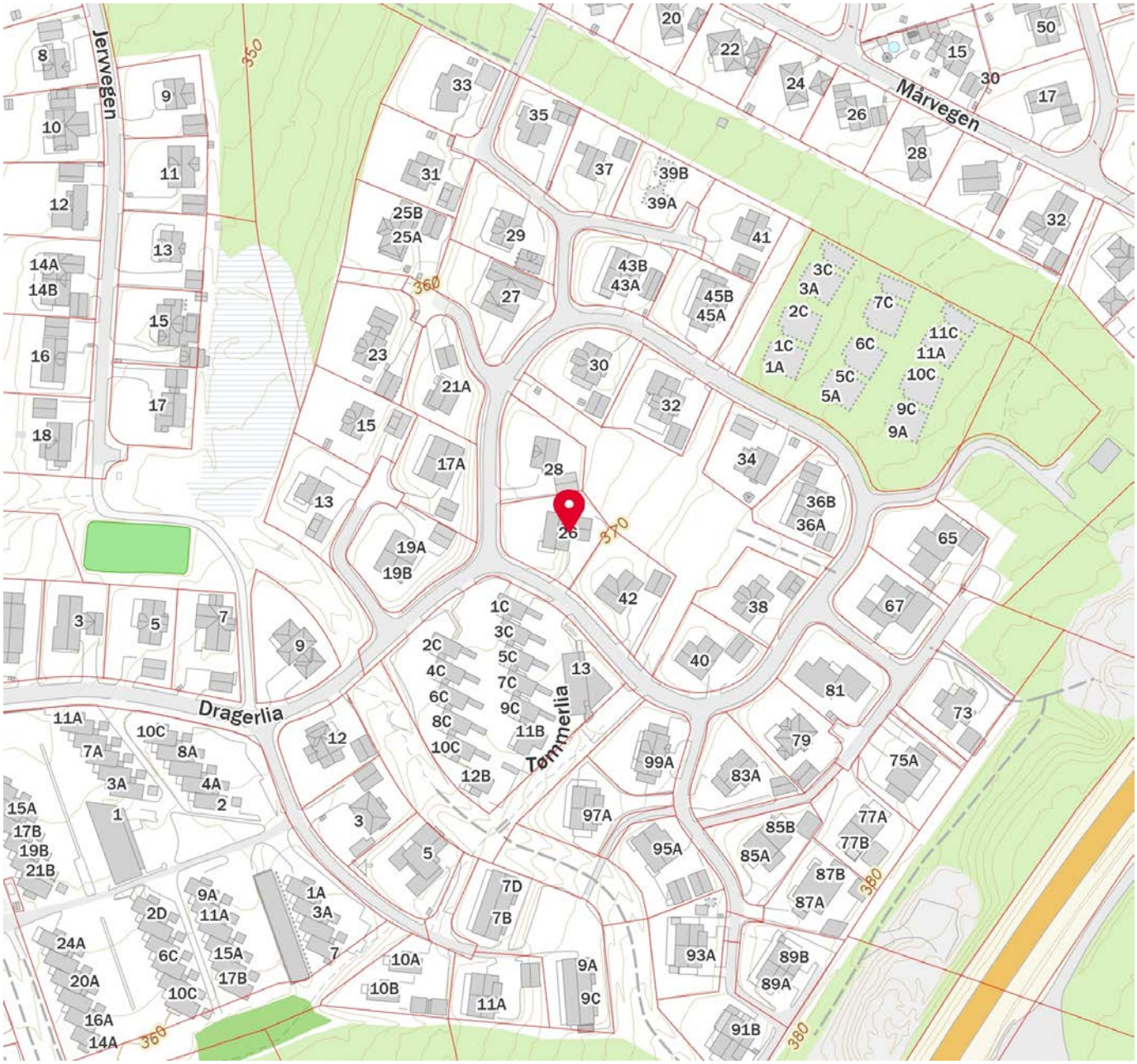


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Vestre Toten kommune

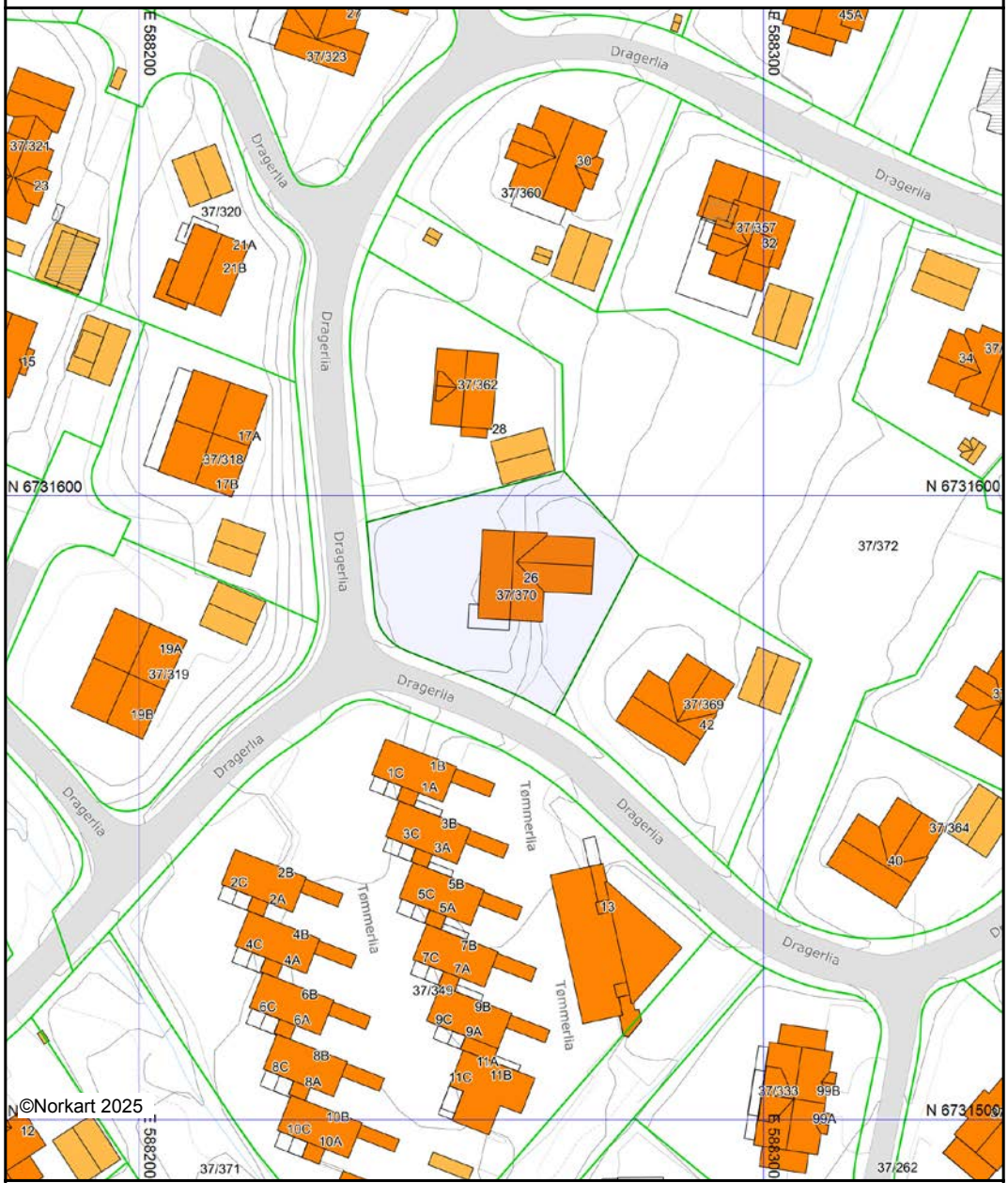
Grunnkart

Eiendom: 37/370
Adresse: Dragerlia 26
Dato: 25.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

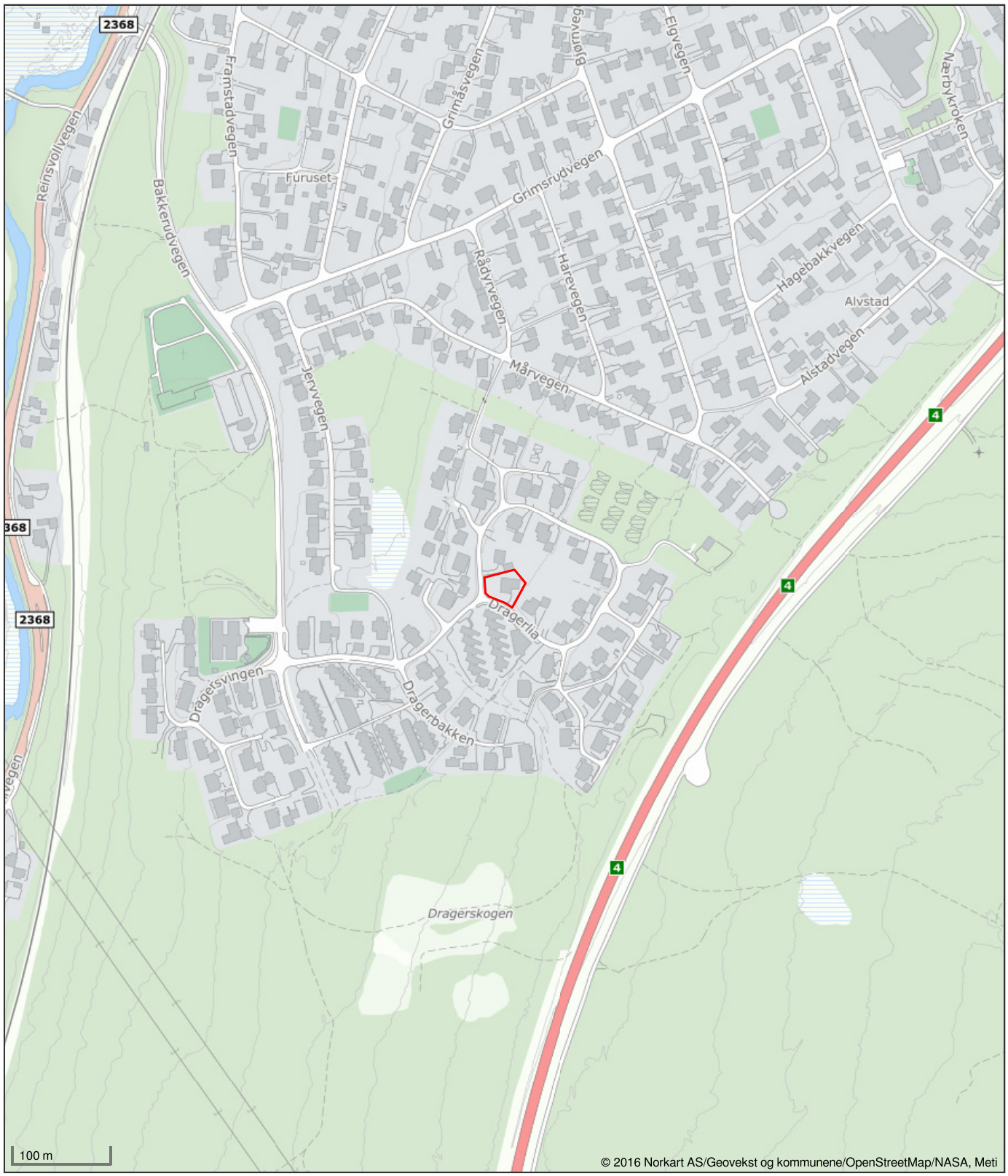
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 25.03.2025

Oversiktskart for eiendom 3443 - 37/370//



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.

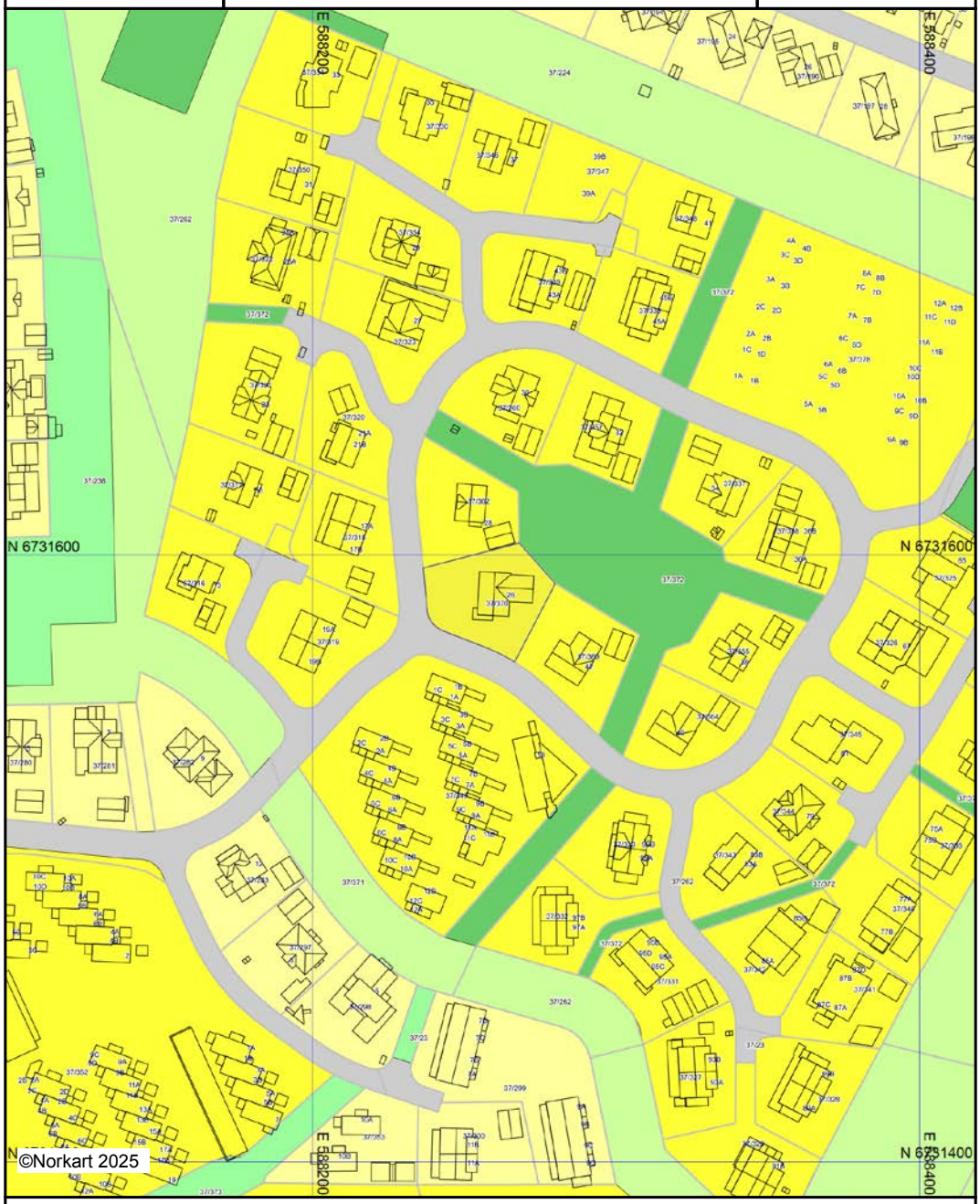
Vestre Toten kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/370
Adresse: Dragerlia 26
Utskriftsdato: 25.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

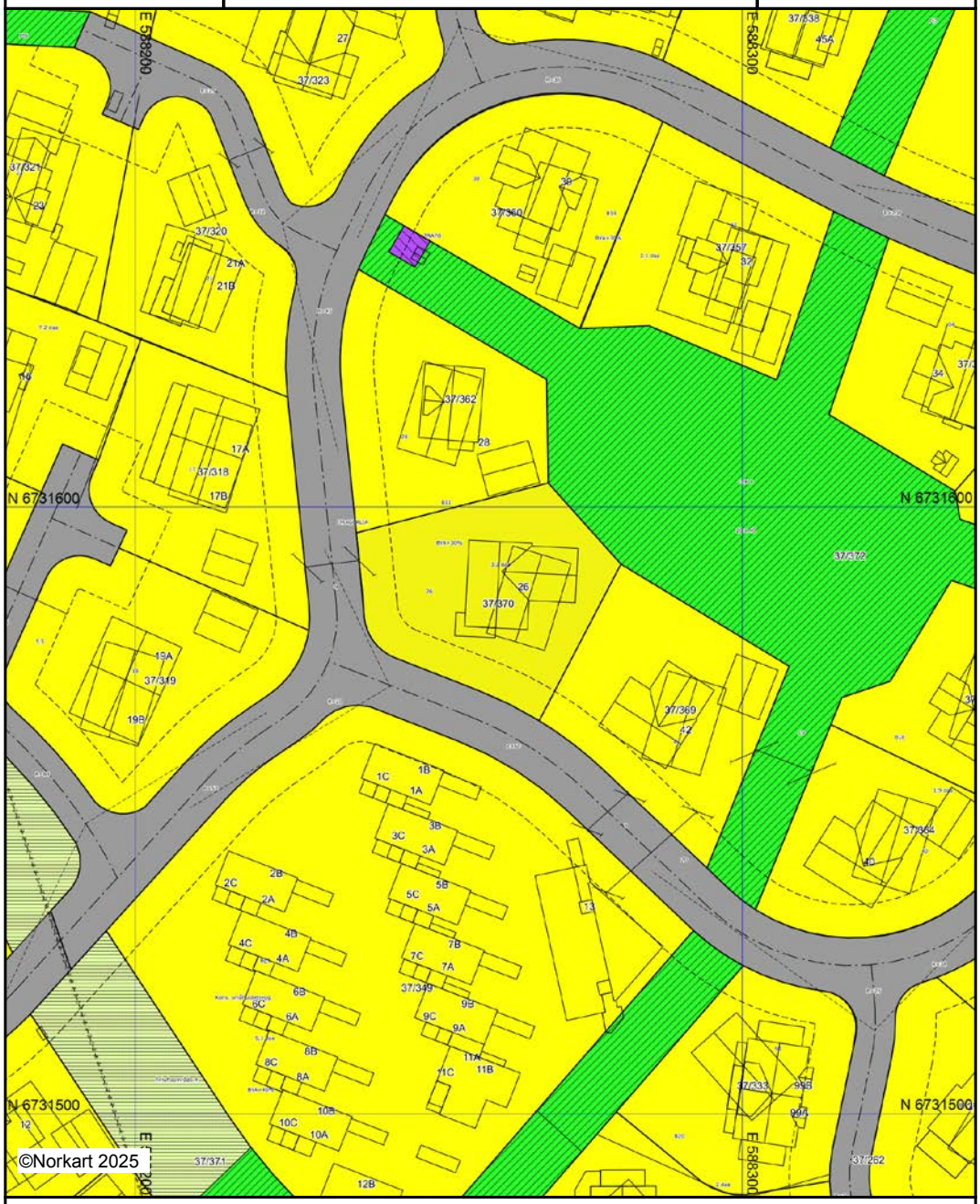
Vestre Toten kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/370
Adresse: Dragerlia 26
Utskriftsdato: 25.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Dragerlia 26
2835 RAUFOSS

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Stensrud

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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